

Provincie Zuid-Holland
T.a.v. Provinciale Staten van Zuid-Holland
Postbus 90602
2509 LP DEN HAAG

datum 5 september 2023
uw brief/kenmerk PZH-2023-824503851
DOS-2018-0004360
zaaknummer 288559
behandeld door M. Beckfeld
betreft Recreatieparken Zevenhoven Wonen op het park/ Statencommissie Bereikbaarheid & Wonen
bijlage(n) n.v.t.

Geachte Statenleden,

Wij vragen uw medewerking voor een functiewijziging van recreatie naar wonen op de parken in Zevenhoven. U kent de antwoorden van het Rijk over het wegnemen van obstakels inzake recreatiewoningen voor permanente bewoning en de brief aan de Tweede Kamer over de Vervolgaanpak recreatiewoningen. Het Rijk schrijft in de Kamerbrief van 29 juni 2023 'Vervolgaanpak vakantieparken' dat de beslissing om een park al dan niet te transformeren en het bepalen van een andere bestemming bij de gemeenten ligt, binnen de provinciale kaders.

Wij zetten de belangrijkste inzichten voor u op een rij op basis van de informatie, zoals op 4 september 2023 bij ons bekend.

1. *Beleidsnotitie gemeenteraad Nieuwkoop 2018*

- De gemeenteraad heeft op 1 februari 2018 de beleidsvisie 'gebruik recreatiewoningen' vastgesteld.
- Wij hebben voor de parken Zevenhoven toekomstscenario's onderzocht om goede afwegingen te maken. 'Wonen op het park' is de meest reële oplossing. Ook gezien de langdurige woningnood in onze gemeente. Eind juli 2023 stonden er 500 inwoners ingeschreven in onze gemeente die wonen op de parken. Ruim 90% van de woningen op de parken (inclusief park Verheijen) wordt permanent bewoond.
- Op basis van de voorgeschiedenis en onderzoek concluderen wij dat er nooit sprake is geweest van een toeristische-recreatieve invulling zonder wonen. Het omzetten van de toeristische-recreatieve functie op deze parken gaat dan ook niet ten koste van recreatief overnachten in onze gemeente. Er is een groot aantal locaties beschikbaar voor recreatieve overnachting, deze zijn goed verdeeld over de hele gemeente.

De wettelijke publicaties vindt u op [overheid.nl](https://www.overheid.nl). Abonneer u via www.overheid.nl/berichten-over-uw-buurt.

Gemeente Nieuwkoop

Telefoon:

14 0172 (geen netnummer nodig)

Bezoekadres:

Postadres:

Klant Contact Centrum, Teylersplein 1

Postbus 1

info@nieuwkoop.nl

2441 LE Nieuwveen

2460 AA Ter Aar

www.nieuwkoop.nl

Volg de gemeente op Facebook: <https://facebook.com/GemeenteNieuwkoop> of twitter: <https://twitter.com/gemnieuwkoop>

2. Advies GS over gedogen en handhaven

GS stellen toekomststrategie 3 voor uit de gemeentelijke beleidsvisie recreatiewoningen (2018). Het betreft het scenario voor Gedogen en Handhaven. Deze strategie bestaat uit het voortzetten van het huidige beleid met het huidige bestemmingsplan.

- De bewoners van de parken hebben expliciet bij de opstelling van de beleidsvisie uit 2018 aan de gemeenteraad gevraagd het huidige beleid aan te passen. Bewoners willen duidelijkheid over hun toekomst. De huidige woningen zijn vrijwel allemaal permanent bewoond en (redelijk) goed onderhouden.
- De kosten voor de gemeente zijn erg hoog bij dit scenario en uit het verleden is gebleken dat gedogen en handhaving op deze parken niet werkt.

Wij en ook de bewoners blijven dan in een neerwaartse negatieve spiraal (onder andere verpaupering). Dit scenario geeft frustratie bij alle partijen zonder toekomstperspectief. Wij kunnen ons hierin niet vinden, dit is geen reële oplossing.

3. Motie PS 1032 en obstakels LIB

De beleidsnotitie 'gebruik recreatiewoningen' en uw medewerking aan het omzetten van de parken Giessenburg en Bilderhof uit de gemeente Molenlanden (staan inmiddels op de bijlage XI) was aanleiding voor de provinciale motie 1032 die door u op 22 september 2021 is aangenomen.

- Met het vastleggen van deze kaders is er een precedent geschapen en is het mogelijk om de functie recreatie om te zetten naar wonen op parken. Het is logisch als u de antwoorden uit de Tweede kamer gebruikt voor het wegnemen van belemmeringen in uw provinciale Verordening.
- Het Rijk geeft duidelijk aan dat voor de gemeente Nieuwkoop geldt dat als de recreatiewoningen al waren gerealiseerd voor de inwerkingtreding van het LIB, het LIB in beginsel geen belemmering vormt om de recreatiebestemming te wijzigen in een woonbestemming: 'Een recreatiewoning wordt in het LIB als woning beschouwd, ongeacht of deze permanent wordt bewoond of niet. Gelet hierop vallen bestaande recreatiewoningen die worden getransformeerd naar woningen niet onder het begrip nieuwe woningbouwlocatie en dus evenmin onder het verbod van artikel 2.2.1d, eerste lid, van het LIB.
- Wij willen benadrukken dat de voormalige 20 Ke contour een *planologische* contour is, die eerst alleen was opgenomen in de Nota Ruimte (jaar 2002) en pas vanaf 1 januari 2018 in het LIB 5 Schiphol. Heel eenvoudig gezegd: er moest voldoende ruimte blijven in het luchtruim voor vliegtuigroutes van en naar de luchthaven Schiphol. Daarom werd het bouwen van woningbouwlocaties aan banden gelegd. Vanuit het LIB Schiphol geldt hoe dichterbij de luchthaven, hoe 'strenger' de regels voor ruimtelijke ontwikkeling. U kunt dit voorstellen als een 'bruidstaart' die bestaat uit vijf lagen. De onderste laag is LIB 5. LIB 5 heeft de minst strenge regels. Het LIB 1 tot en met 4 Schiphol is pas in werking getreden in het jaar 2003. U kunt dit terug vinden in de toelichting LIB uit het jaar 2018.
- De recreatieparken Zevenhoven zijn gebouwd begin jaren zestig van de vorige eeuw en de meeste recreatiewoningen zijn vanaf het begin permanent bewoond. Dit is ook meegenomen in een eerder PAL-advies aan uw Provinciale Staten. (zie bijlage) *In het PAL-advies Omgaan met permanente bewoning op vakantieparken d.d. 11 augustus 2021 is opgenomen (pagina 4): soms gaat het om historische woonvormen die nooit een toeristische exploitatie hebben gekend (b.v. zogenaamde zomerparken in Nieuwkoop). In het PAL advies is aangegeven voor dit soort casussen: Ja, mits.*

In de parken in Zevenhoven is sprake van een aantoonbaar maatschappelijk belang. Zoals in het begin van deze brief al aangegeven staan er 500 inwoners ingeschreven.

Vanuit deze uitzonderingspositie vragen wij uw medewerking om uw provinciaal Omgevingsbeleid dat inwerking treedt op 1 januari 2024 hierop aan te passen.

- U kunt uw afwegingskader aanvullen met de regel dat parken die vallen onder historische woonvormen en gerealiseerd zijn voor de inwerkingtreding van het LIB een uitzondering vormen.
- U kunt het begrip historische woonvormen in de LIB contour in uw verordening vormgeven. Hierdoor wordt precedentwerking beperkt.
- U kunt het artikel (huidige artikel 6.14 20 Ke-contour Schiphol) met de uitzondering voor historische woonvormen (jaren zestig) uitbreiden.

U bent bekend met de antwoorden van het Rijk over het wegnemen van obstakels en de brief aan de Tweede Kamer over de vervolgaanpak recreatiewoningen.

U weet dat het Expert- en aanjaagteam Transformatie voor Vakantieparken van het Rijk hulp biedt. Er liggen voorbeelden uit andere provincies waarbij parken al zijn omgezet. De demissionair minister heeft aangegeven, indien gewenst, open te staan voor overleg met ons beiden.

De gemeenteraad bepaalt uiteindelijk na een grondige voorbereiding en binnen de kaders van wet- en regelgeving, middels een procedure of het plan voor wonen op het park vastgesteld kan worden. Door de recreatiewoningen aan het Bouwbesluit niveau bestaande bouw te laten voldoen worden de woningen geüpdatet naar een juridisch geborgd aanvaardbaar woonniveau. Dit blijft ook mogelijk onder de nieuwe Omgevingswet (op basis van het Besluit bouwwerken leefomgeving).

Oplossing

We doen een beroep op u om samen op te trekken om het wonen op de parken Zevenhoven onder genoemde voorwaarden van onze gemeenteraad (onze brief d.d. 14-03-2023, zaaknummer 212313) en uw afwegingskader mogelijk te maken.

Wij verzoeken u, om net als wij, uw ruimtelijk beleid ten aanzien van deze parken te herijken met menselijke maat. En vragen u om hiervoor de kaders in uw provinciale verordening aan te passen op deze specifieke casus. Zodat deze parken op de bijlage XI van uw Omgevingsverordening worden geplaatst.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van Nieuwkoop

Nicolette Caspers
Gemeentesecretaris

Robbert-Jan van Duijn
Burgemeester

Bijlage:

PAL- advies Omgaan met permanente bewoning op vakantie d.d. 11 augustus 2021