

Aan Provinciale Staten

Onderwerp:

Parken Beau Rivage I en II, Zomerlust, Kromme Mijdrecht, Sans Souci en Dolce Vita in Nieuwkoop

Geachte Statenleden,

In reactie op motie 1032 Permanente bewoning woonparken gemeente Nieuwkoop (d.d. 22 september 2021), willen wij u met deze brief nader informeren over de parkcasussen Beau Rivage I en II, Zomerlust, Kromme Mijdrecht, Sans Souci en Dolce Vita in gemeente Nieuwkoop. Dit in relatie tot de vraag van de gemeente om de bestemming van deze parken te mogen wijzigen naar wonen.

De gemeente Nieuwkoop wil graag de al jarenlange bestaande gedoogsituatie van permanente bewoning van 6 nabij elkaar gelegen recreatieparken legaliseren. Dit betreft 2 clusters van recreatieparken beide gelegen aan het riviertje de Kromme Mijdrecht, die tevens de provinciegrens met Utrecht vormt (zie bijlage). De clusters liggen beide ingeklemd tussen de Hogedijk (westzijde) en de Kade (oostzijde). Het noordelijk cluster bestaat uit de recreatieparken Dolce Vita en Sans Souci. De recreatieparken Beau Rivage I & II, Kromme Mijdrecht en Zomerlust behoren tot het zuidelijke cluster. De clusters gezamenlijk omvatten 292 woningen en kennen nu bestemming recreatie. De gemeente heeft eerder aangegeven dat Park Verheijen, met 8 recreatiewoningen in het zuidelijke cluster, recreatief blijft.

Met de gemeente Nieuwkoop is een aantal maal ambtelijk contact geweest over de casussen en hoe deze kunnen aansluiten op het geldende provinciale Omgevingsbeleid. Gezien de clustering wordt de (ruimtelijke) afweging van de parken in onderstaande overzicht tezamen behandeld.

In de GS-brief van 1 juni 2021 (PZH-2021-776497457) staat de lijst van aspecten als kader benoemd. Op basis van het kader kunnen GS een voorstel doen om parken wel of niet op de nieuwe bijlage 'XI' te zetten. Bijlage XI maakt onderdeel uit van artikel 6.10e in onze Omgevingsverordening bij de Herziening Omgevingsbeleid 2021. Dit artikel luidt:

Artikel 6.10e Permanente bewoning recreatiewoningen

Een bestemmingsplan voor een verblijfsrecreatiepark met een omvang van 12 of meer recreatiewoningen, sluit permanente bewoning of functiewijziging naar wonen uit, met uitzondering van de verblijfsrecreatieparken die zijn opgenomen in bijlage XI.

Na het aflopen van de punten uit ons afwegingskader komen wij tot de conclusie dat het omzetten van de recreatie- naar woonfunctie zowel strijdig is met het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol (Rijks artikel 2.2.1.d) als onze Omgevingsverordening (artikel 6.14 20 Ke-contour Schiphol).

A. Er is draagvlak om het naar wonen omzetten te beperken tot situaties waar al (langdurig) in een substantieel aandeel van het totaal aantal eenheden permanent wordt gewoond. Dit aandeel zou bijvoorbeeld 70% of meer kunnen zijn van de eenheden op een locatie waar onder andere via de bestaande persoonsgebonden omgevingsvergunning wordt gewoond.

De recreatieparken zijn in de jaren zestig van de vorige eeuw gebouwd op agrarische grond. Voor de landbouw was de grond van povere kwaliteit en alleen geschikt voor extensieve veehouderij. Mede daarom besloot de voormalige gemeente Zevenhoven langs de rivier de bouw van royale recreatiewoningen toe te staan. Vanaf het ontstaan van de parken worden de woningen permanent bewoond. De gemeente Zevenhoven liet dit van 1963 tot 1984 ongemoeid. Daarna startte de gemeente met handhaving. Er was een eerste gedoogronde in 1986 voor bewoners die er op dat moment woonden. Zij werden officieel inwoner van Zevenhoven. Een tweede gedoogronde volgde 23 jaar later in 2009. Ditmaal door de gemeente Nieuwkoop, waarin Zevenhoven is opgegaan. De gemeente wil de al jarenlange bestaande gedoogsituatie van permanente bewoning legaliseren.

De parken bevatten totaal 292 woningen (Zomerlust; 160, Kromme Mijdrecht; 41, Beau Rivage nr 49-60; 12, Beau Rivage nr. 61-72; 11, Sans Souci; 25 en Dolce Vita; 43). Door het persoonsgebonden gedoogbeleid dat de gemeente Nieuwkoop hanteert, is ca. 55% van de parkbewoners officieel inwoner van de gemeente. Daarnaast wordt in ca. 35% van de huizen zonder omgevingsvergunning gewoond en is ca. 10% van de woningen in gebruik als recreatiewoning. Op het park Kromme Mijdrecht is het aandeel recreatief gebruikte woningen het grootst met circa 40%.

D. De naar wonen omgezette objecten mogen geen negatieve impact hebben op de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven. Dit kan bijvoorbeeld zo zijn bij ligging in geurcirkels van agrarische bedrijven betreffen. Ook moet rekening worden gehouden met beperkingen vanuit onder meer geluid en milieu van onder andere omliggende windmolens, (provinciale) spoor-, weg en vaarroutes.

Het cluster van parken die de gemeente Nieuwkoop graag zou willen omzetten, ligt onder contour 5 van het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol (LIB5 voormalige 20Ke-contour). De LIB5-contour is een harde contour, opgenomen in zowel het Luchthavenindelingbesluit Schiphol van het Rijk (artikel 2.2.1.d) als onze Omgevingsverordening (artikel 6.14 20 Ke-contour Schiphol). Binnen de LIB 5-contour (voormalige 20Ke-contour) zijn de regels erop gericht om enerzijds voldoende ruimte te laten voor de ontwikkeling van de mainport Schiphol en anderzijds om (woningbouw)ontwikkelingen mogelijk te maken. Beide zijn van nationaal belang. Er zal terughoudendheid betracht moeten worden wat betreft woningbouwmogelijkheden op plaatsen in de omgeving van de luchthaven waar dat uit een oogpunt van geluid en groepsrisico minder wenselijk is. Tevens wordt hiermee woningbouw vermeden op plaatsen waar dat ook omwille van het gebruik van Schiphol niet wenselijk is.

Nieuwe woningen buiten Bestaand Stedelijk Gebied (BSD) zijn zowel op basis van het Luchthavenindelingbesluit als onze Omgevingsverordening binnen de LIB5-contour niet toegestaan. Er gelden buiten BSD-afwijkingsmogelijkheden voor het toevoegen van ten hoogste enkele woningen. Dit om ruimte te houden voor vliegroutes die niet boven stedelijk gebied liggen en zo het aantal geluidgehinderden en potentiële slachtoffers van een vliegtuigongeval onder vliegroutes zoveel mogelijk te beperken.

Verblijfsrecreatieparken vallen conform de in ons omgevingsbeleid gehanteerde omschrijving niet onder BSD. Verblijfsrecreatieparken zijn veelal in gebruik voor buitenstedelijke recreatie en zijn gelegen in groengebieden of andere voor de recreant aantrekkelijke delen van het buitengebied. Hoewel de feitelijke situatie in Nieuwkoop bij permanente bewoning niet veel veranderd (er wordt al grotendeels permanent gewoond met persoonlijke gedoogbeschikkingen en/of persoonlijke omgevingsvergunningen) wordt het transformeren van recreatiewoningen naar burgerwoningen juridisch gezien als een nieuwe woningbouwlocatie.

Conclusie

In het LIB zijn beperkingen vastgesteld aan het gebruik van gronden en de bouwmogelijkheden vanwege o.a. externe veiligheid en geluid als gevolg van het gebruik van de luchthaven. Deze belangen wegen te zwaar om de parken Beau Rivage I en II, Zomerlust, Kromme Mijdrecht, Sans Souci en Dolce Vita in de gemeente Nieuwkoop te voorzien in een uitzondering. GS beoogd dan ook aan PS voor te stellen de parken niet op de nieuwe bijlage XI bij van de Omgevingsverordening te plaatsen.

Het is ons bekend dat er met persoonlijke gedoogbeschikkingen en/of persoonlijke omgevingsvergunningen gewoond wordt op de parken. Dat betekent dat het gebruik als burgerwoning in de loop van de tijd terug zal lopen (bij verhuizing of overlijden) en er uiteindelijk een situatie conform bestemming zal ontstaan.

Tot slot

Het afwegingskader zoals wij die met u hebben vastgesteld voorziet in afwegingspunten welke in verschillende fase van een traject aan bod komen. In het geval zoals deze voor ligt is de doorwerking in afspraken en toezeggingen niet aan bod gekomen. Deze punten lijken ons niet onoverkomelijk. Toelichting ten aanzien van de overige punten B, C en E t/m N in ons afwegingskader en een kaart van het gebied zijn te vinden in de bijlage.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris,

voorzitter,

drs. M.J.A. van Bijnen MBA

drs. J. Smit

Wij verzoeken u in uw correspondentie altijd het DOS-nummer (DOS-2018-0004360) te vermelden.
Meer informatie www.zuid-holland.nl/contact

Bijlage

- Afwegingspunten B, C en E t/m N recreatieparken Nieuwkoop