

Gemeente Nieuwkoop
T.a.v. gemeenteraad
Postbus 1
2460 AA TER AAR

beantwoording schriftelijke vragen

onderwerp Schriftelijke vraag SBN 2021-26 - permanente bewoning recreatieparken Zevenhoven
Vragen gesteld door E.C.M. (Lizet) Keijzers
Datum vraag
portefeuillehouder G.Elkhuizen
opgesteld door
Zaaknummer 22409
Datum
beantwoording 29 december 2021

Inleiding

- Vraag. Welke acties zijn van het college en van de stuurgroep van de parken nodig om in de momenteel nog lege bijlage X bij de omgevingsverordening van de provincie opgenomen te worden zodat deze in aanmerking kunnen komen voor legalisering voor permanente bewoning? Wat is de stand van zaken van deze benodigde acties?**

1.) Antwoord

	Stand van zaken
De naar wonen omgezette objecten dienen te voldoen aan het (landelijk) Bouwbesluit (bestaande bouw).	<p>De gemeenteraad van Nieuwkoop heeft op 1 februari 2018 de beleidsvisie "Gebruik recreatiewoningen" vastgesteld. Hierin is ook het bouwbesluit in opgenomen.</p> <p>De naar wonen omgezette objecten dienen te voldoen aan de landelijke regelgeving van het Bouwbesluit (bestaande bouw).</p> <p>De actie hiervoor ligt bij de besturen van de parken (uiteindelijk de eigenaren) van de recreatiewoningen op de onderhavige parken. Hiervoor zal er per woning gekeken moeten worden wat er aangepast moet worden.</p>

		<p>Het is bij onderhavige parken bekend dat bij omzetten reactieve bestemming naar een woonbestemming er kosten zijn om de woningen aan te passen. Deze kosten zijn voor eigen rekening. Hierover zijn gespreken geweest tussen de besturen van de parken met de gemeente.</p> <p>1* Er is een Rijksbrochure die aangeeft dat bij omzetting van recreatiewoning naar permanente woning gekeken kan worden naar waar het bouwbesluit op aangepast kan worden. Niet bekend is of dat in deze situatie en in welke mate dit van toepassing kan zijn. Dit wordt nader onderzocht door de ambtelijke organisatie.</p>
	<p>De naar wonen omgezette objecten mogen geen negatieve impact hebben op de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven. Dit kan bijvoorbeeld 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.</p> <p>De provincie heeft in ambtelijk overleg stikstof als aandachtspunt toegevoegd.</p>	<p>Actie ligt bij de besturen van de parken . Er zal een Quick Scan rapport opgesteld moeten worden. Kosten zijn voor parken.</p>
	<p>Het toepassen van verevening van de waardevermeerdering door de omzetting voor eigenaren ten behoeve van maatschappelijke meerwaarde. Hierdoor zijn opbrengsten te benutten voor bijvoorbeeld het upgraden van gezamenlijke voorzieningen op de locatie zelf of voor recreatieve doeleinden elders.</p> <p style="text-align: center;">1</p>	<p>Ambtelijk heeft Nieuwkoop aangegeven dat dit via de VVE loopt wat gezamenlijke voorzieningen betreft. Dat aardig wat eigenaren ook zelf behoorlijk moet investeren om te voldoen aan de vereisten bouwbesluit bestaande bouw.</p> <p>De woningen zullen naar verwachting in de huidige woningmarkt zeker meer waard worden na omzetting, maar dit moet met de</p>

¹ * Bron: Wonen in recreatiewoningen Kwaliteits- + afwegingskader (publicatie d.d. 09-09-2021) link: <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/publicaties/2021/09/09/kwaliteits--en-afwegingskader-wonen-in-recreatiewoningen>

		<p>te verwachten kosten ook in perspectief worden gezien.</p> <p>Over voorzieningen kunnen privaatrechtelijke (noodzakelijke) afspraken met de gemeente gemaakt worden.</p>
	<p>Er zijn separate private afspraken nodig tussen gemeente en park (vereniging van eigenaren) over toekomstig beheer/onderhoud, toegankelijkheid, veiligheid en voorzieningen.</p>	<p>De raad heeft zich hier over uitgesproken dat het de gemeenschap Nieuwkoop geen geld mag kosten. Het is aan de VVE om hiervoor een goed plan (onderhoudsplan) te hebben.</p> <p>Noodzakelijke private afspraken worden bij een bestemmingsplan wijziging / omgevingsplan meegenomen.</p>
	<p>Toets aan Ladder van Duurzame Verstedelijking. De gemeente zal moeten aantonen dat het aantal woningen dat wordt toegevoegd conform de behoefte is. De gemeente kan daarbij rekening houden met de voorgestelde lijn over het meetellen van de woningaantallen.</p>	<p>Dit ligt bij de gemeente bij totstandkoming bestemmingsplan / omgevingsplan. De gemeente zal de toets doorlopen en aangeven dat het hier om een specifiek woonmilieu gaat.</p>
	<p>Locaties die worden omgezet naar wonen, groter dan drie hectare, dienen conform het huidige provinciale beleid door Provinciale Staten op de lijst te worden opgenomen van drie hectare locaties.</p>	<p>Actie ligt automatisch bij de provincie.</p>
	<p>Mogelijke gevolgen voor de bereikbaarheid dienen meegenomen te worden in de overweging van een omzetting.</p>	<p>Actie voor de besturen van de parken. Er zal moeten worden voldaan aan de Nieuwkoopse parkeernorm. Parkeren op eigen terrein.</p>
	<p>De provincie is geen voorstander van dubbelbestemmingen van wonen gecombineerd met recreatie of wijzigingen van bestemming per object. De provincie lijkt dit voor de lange termijn niet werkbaar en handhaafbaar voor parkbeheerders en</p>	<p>Een bestemming wordt betrokken bij de afweging van het bestemmingsplan/ omgevingsplan.</p>

	gemeenten. De provincie adviseert daarom per park één plan met dezelfde gelijke eenduidige bestemming.	
	Algemene aandachtspunten zijn handhaafbaarheid, uitvoerbaarheid en risico's op speculatie in relatie tot mogelijke waardestijging door omzetting. Dit zijn belangrijke aspecten om mee te nemen in de afweging betreft eventuele omzetting naar wonen	Noodzakelijke private afspraken worden bij een bestemmingsplan wijziging / omgevingsplan meegenomen.
	De parken liggen in de voormalige 20 Ke contour, LIB 5 Schiphol contour. Juridisch wil de provincie dit uitzoeken.	<p>Het omzetten van de Nieuwkoopse parken naar wonen sec LIB 5 is in het jaar 2016 voorgelegd aan het ministerie I&M. Er is een positieve uitspraak gedaan (wel met disclaimer) in de Notitie Regionale knelpuntenanalyse.</p> <p>Deze analyse is na het ambtelijk overleg provincie en gemeente van 5 november 2021 gemaild aan de provincie.</p> <p>Beantwoording is in 2016 opgesteld door het ministerie van I&M in overleg met gemeenten, provincies en het ministerie voor W&R.</p>

Vraag 2a. Wanneer wordt bijlage X bij de omgevingsverordening (naar verwachting) door de provincie vastgesteld?

Antwoord 2a. In de GS brief aan PS met kenmerk PZH-2021-791258073 DOS-2018-0004360 staat: ' *Het kost nog enige tijd om alle informatie voor de diverse aspecten zoals deze met u zijn besproken te verkrijgen en de impact daarvan, onder andere juridisch, zorgvuldig na te gaan. Om die reden zullen GS de uitkomsten van het traject met de gemeente Nieuwkoop naar verwachting in het tweede kwartaal van 2022 met de Staten kunnen delen.*'

Vraag 2 b. Wat is de exacte betekenis van opname in bijlage X?

Antwoord 2b. Bijlage X maakt onderdeel uit van het nieuwe artikel 6.10e in de Omgevingsverordening bij de Herziening Omgevingsbeleid 2021. Dit artikel luidt: **Artikel 6.10 e Permanente bewoning recreatiewoningen**
Een bestemmingsplan voor een verblijfsrecreatiepark met een omvang van 12 of meer

recreatiewoningen, sluit permanente bewoning of functiewijziging naar wonen uit. Uitgezonderd hiervan zijn de verblijfsrecreatieparken die zijn opgenomen in bijlage X.

Op het moment dat GS een positief voorstel aan PS doet voor de X lijst, zal daarin als het van toepassing is, ook de 3 hectare kaart en aanpassing meegenomen worden.

Vraag 2c. Zijn er vervolgens nog acties nodig om tot permanente bewoning van de recreatieparken te kunnen besluiten en zo ja welke acties zijn dat?

Als de parken op de bijlage X staan en dit besluit is door de provincie gepubliceerd en in werking getreden is komt de gemeente in beeld.

Antwoord 2c. Het college van B&W zal voor een passende procedure kiezen. Dit zal waarschijnlijk van wege het in werking treden van de nieuwe Omgevingswet (1 juli 2022) het Omgevingsplan zijn. Ook zullen er privaatrechtelijke afspraken gemaakt moeten worden.

Vraag 3. Op onze technische vraag Decembernota 2021 naar de planning m.b.t. het bereiken van overeenstemming met de provincie over permanente bewoning van de recreatieparken antwoord u in dat u eind tweede kwartaal 2022 een PS besluit hierover verwacht. - Betreft dit het besluit over bijlage X of betreft dit een verdergaand – finaal – besluit?

Antwoord 3. Wij gaan ervan uit dat als de parken voldoen aan de vereisten ze door GS voorgedragen worden aan PS om op de bijlage X te worden gezet. Afhankelijk van de omvang van de parken wordt tevens de 3 hectare kaart aangepast. Op het moment dat de parken op de lijst staan, de 3 hectare kaart is aangepast en dit besluit is door de provincie gepubliceerd is het legaliseren van de parken / omzetten naar woonparken niet meer in strijd met provinciaal beleid. Zie ook antwoord 2b en c.

Vraag 4. Wij hebben vernomen dat bij de wijziging van de Provinciale Verordening door Provinciale Staten, het vanaf die datum niet meer mogelijk zou zijn voor gemeentebesturen, om permanent wonen op recreatieparken toe te staan. Momenteel kunnen gemeenten zelf nog beslissen om dit via gedoogbeleid wel toe te staan. Het rijk heeft met nieuwe wetgeving deze mogelijkheid zelfs verruimd.

PS zou hier anders mee omgaan. - is het college hiermee op de hoogte? Wat zijn de achtergronden en motieven van deze insteek van PS? - Is er gezien de stand van zaken in het traject voor permanente bewoning van de Zevenhovense recreatieparken aanleiding om te besluiten tot een nieuwe gedoogronde om zo voorafgaand aan het te verwachten PS-besluit tijd te kopen?

Antwoord 4. De bestaande gedoogconstructie had voor gemeenten beperkingen omdat het alleen mogelijk was voor bewoning van voor 31 oktober 2003. In de onderhavige Nieuwkoopse parken is van deze gedoogconstructie ruim gebruik gemaakt. Een persoonsgebonden beschikking is niet overdraagbaar. We gaan hieronder in op de bestaande gedoogconstructie en waarom de provincie de Verordening nu zo aanscherpt.

De Herziening 2021 van het Omgevingsbeleid (provincie) omvat in juridische zin drie besluiten. Het gaat namelijk om een wijziging van zowel de Omgevingsvisie, de Omgevingsverordening als het Omgevingsprogramma.

Het opnemen van een regeling in de Omgevingsverordening voor het uitsluiten van permanente bewoning van recreatiewoningen speelt in op de aanstaande aanpassing van het Besluit omgevingsrecht, waarbij de mogelijkheden voor gemeenten om permanente bewoning te legaliseren fors worden verruimd.

Hoewel nu al wel een mogelijkheid bestaat om snel permanente bewoning van recreatiewoningen middels een persoonsgebonden omgevingsvergunning toe te staan, zorgt de bijbehorende voorwaarde uit artikel 4, onderdeel 10, van bijlage II bij het Bor dat de groep potentiële aanvragers zeer beperkt is.

De peildatum, die inhoudt dat een aanvrager de recreatiewoning voor 31 oktober 2003 bewoont, vervalt daarom en wordt vervangen door de eis dat de betreffende recreatiewoning vóór 1 januari 2019 moet zijn gebouwd. Tevens wordt deze omgevingsvergunning omgezet naar een objectgebonden vergunning die rechtens overdraagbaar is.

De gedoogconstructie met peildatum 31 oktober 2003 was bedoeld als uitsterfconstructie. Deze gedoogconstructie of beschikking is niet overdraagbaar aan derden. Nu het wetsvoorstel Bor voorziet in verruiming van gedoogconstructie met nieuwe eis dat de recreatiewoning voor 1 januari 2019 moet zijn gebouwd en de raad tevens de bevoegdheid geeft om een object gebonden vergunning af te laten geven komen veel meer recreatiewoningen hiervoor in aanmerking.

Dit is een enorme beoogde verruiming van de regeling. Op het moment dat dit ingaat kunnen gemeenteraden in heel Nederland naar verwachting aardig wat recreatiewoningen bijvoorbeeld in het buitengebied omzetten naar wonen. Er is ook woningnood en nood breekt wet.

De provincie Zuid-Holland wil de regie houden, ziet met deze wetswijziging teveel mogelijkheden voor gemeenten voor het omzetten van recreatiewoningen naar wonen in b.v. het buitengebied. De provincie vindt het tevens belangrijk dat recreatieparken er voor toeristen zijn. Door parken zomaar om te zetten naar wonen, zijn er weer nieuwe parken nodig voor toeristen. Daarom vindt de provincie deze nieuwe wetswijziging niet wenselijk. Het ministerie heeft de provincies gewezen op de mogelijkheid van provincies om in hun provinciale verordening te bepalen, dat gelet op een goede ruimtelijke ordening permanente bewoning van recreatiewoningen in bepaalde gebieden binnen de provincie niet gewenst is.

Het provinciaal beleid voor recreatiewoningen is nu alleen opgenomen in de Omgevingsvisie, de provincie Zuid-Holland wil het nu ook vast te leggen in de Omgevingsverordening. Daarom worden in deze herziening instructieregels in de Verordening opgenomen.

Het gaat dus niet om nieuw beleid, maar om een 'pas op de plaats' waarbij het bestaande beleid juridische doorwerking krijgt.

Wettelijk is geregeld dat die (buitenplanse) omgevingsvergunningen net als omgevingsplannen in overeenstemming moeten zijn met de provinciale Omgevingsverordening. Een inhoudelijke regeling die permanente bewoningen in bepaalde gevallen uitsluit blijft dus ook onder de Omgevingswet nodig.

Hoewel het beleid (in de Omgevingsvisie) ziet op het uitsluiten van permanente bewoning voor alle recreatiewoningen, zal de regeling (in de Omgevingsverordening) beperkt worden tot verblijfsrecreatieparken met een omvang van 12 woningen of meer.

Parken van deze omvang zijn van belang voor de verblijfsrecreatie en kunnen bij omzetting naar woongebied een grotere impact hebben op de woningmarkt. Voor kleinere clusters en individuele woningen zou een generieke regeling onvoldoende recht doen aan de diverse situaties. Het provinciaal beleid blijft hierop wel van toepassing. *

Vraag 5. In de beantwoording van onze technische vragen december nota geeft u aan dat GS tijdens de Staten vergadering op 22 september 2021 heeft toegezegd, dat het omzetten van recreatiewoningen naar permanente bewoning, niet van invloed zal zijn op de regionale woningbouwbehoefte. Wel op het totaal van de bovenregionale woningbouwbehoefte. - Wat zijn daarvan de consequenties / wat kunnen daarvan de consequenties zijn voor de in onze gemeente mogelijk te ontwikkelen woningen?

Antwoord 5. Onze gemeente merkt hier niets van met de woningbouwcijfers tot 2029. De provinciale beleidsuitgangspunten gaan al jaren uit van regionale behoefte en afstemming van woningbouwplannen. Daar wordt in deze herziening niets aan veranderd.

De provincie heeft redenen van bovenlokaal belang en richt hiervoor een provinciale pot voor woningen in. In deze pot zit 10 % van de bovenregionale behoefte. Dus een afroeping van 10% op alle regio's van Zuid-Holland. Deze pot is voor locaties die een duidelijk bijdrage hebben aan de provinciale doelen maar niet (geheel) gedragen kunnen worden in de regionale behoefte.

Voor ons betekent dit dat de als GS besluiten dat de onderhavige parken kunnen worden omgezet naar woonparken dat het niet van onze regionale behoefte af gaat. Niet van onze 1900 woningen. Maar dat deze woningen van de bovenregionale behoefte af gaan.

burgemeester en wethouders van Nieuwkoop

Nicolette Caspers
secretaris

Robbert-Jan van Duijn
burgemeester