



provincie **HOLLAND**
ZUID

GS brief aan Provinciale Staten

Postadres Provinciehuis
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 66 11
www.zuid-holland.nl

Datum
1 juni 2021

Ons kenmerk
PZH-2021-776497457
DOS-2018-0004360

Bijlagen
0

Aan Provinciale Staten

Onderwerp
Permanente bewoning recreatiewoningen

Geachte Statenleden,

In vervolg op de bespreking over permanente bewoning van recreatiewoningen in de commissie Ruimte-wonen-economie (RWE) afgelopen september, informeren wij u hiermee nader over de stand van zaken rondom dit onderwerp. In september 2020 is in de commissie RWE toegezegd dat in de commissie eerst zal worden gesproken over casussen voordat Gedeputeerde Staten met een voorstel komen over maatwerk.

Als uitwerking hiervan hebben diverse gesprekken plaatsgevonden met de gemeenten Goeree-Overflakkee, Molenlanden, Nieuwkoop, Noordwijk en Zuidplas. In deze gemeenten spelen vraagstukken rondom de toekomstbestendige invulling van bestaande recreatieparken. Hieronder brengen wij u allereerst samengevat op de hoogte van de uitkomsten van deze gesprekken. Mede op basis daarvan schetsen wij u vervolgens enkele lijnen die de basis kunnen zijn voor het vormgeven van het gevraagde maatwerk. Dit is een eerste uitwerking om het beleid om te vormen van een 'nee' naar een 'nee, tenzij', zoals in september 2020 met u is besproken. Ook wordt verbinding gelegd met actuele wijzigingen in het Rijksbeleid, die hiermee samenhangen.

Casussen in gemeenten

Goeree-Overflakkee

In 2018 bleek uit de provinciale marktverkenning Verblijfsrecreatie dat een aanzienlijk gedeelte van het aanbod recreatieparken in onze provincie zich bevindt in de gemeente Goeree-Overflakkee. Deze gemeente zet in op recreatie-toerisme als één van haar economische motoren van het eiland. In 2019 heeft de gemeente een analyse gemaakt van de toekomst en de recreatieve potentie per recreatiepark. De meeste locaties en (grotere) recreatieparken zijn gelegen aan de west/noordkustzijde van Goeree-Overflakkee. Als toeristische gemeente zet Goeree-Overflakkee zich primair in op het versterken en behouden van de recreatief-toeristische functie van recreatiewoningen. Op parken waar voldoende recreatieve potentie is, is vanuit oogpunt van de gemeente permanente bewoning dan ook geen optie. Aan die zijde van het eiland wil de gemeente geen omzetting toestaan. Op deze parken handhaaft de gemeente de

recreatieve functie. Ook is de gemeente selectief in mogelijkheden voor uitbreiding om zo een goede balans te houden ten aanzien van de impact van toerisme en bescherming van de kust en de dorpen.

De wens voor mogelijke omzetting speelt voor acht veelal kleinere locaties aan de oostzijde van het eiland. Dit zijn oudere locaties waarop in het verleden al veel gedoogvergunningen door de gemeente zijn afgegeven. Deze locaties samen tellen een omvang van 492 eenheden waarop 181 persoonsgebonden gedoogbeschikkingen waren afgegeven (stand 2019). Daarnaast zijn volgens de gemeenten veel objecten op deze locaties ook bewoond zonder gedoogvergunning. Dit betreft: Laantje van Battenoord, Nieuwe-Tonge; Recreatiepark De Ventjager, Ooltgensplaat; Bungalowpark De Plaete, Ooltgensplaat; Weipolder, Ooltgensplaat; Bungalowpark Volkerak, Ooltgensplaat; Villapark Krammer, Oude-Tonge; Bungalowpark Oostflakkee, Oude-Tonge en Waterrijk Suijssenwaerde in Oude-Tonge.

Molenlanden

Het aanbod van recreatieparken in gemeente Molenlanden is een stuk kleiner dan op Goeree-Overflakkee. De voormalige camping De Put in Ottoland wordt op dit moment toeristisch-recreatief herontwikkeld. Daarnaast zijn er de bestaande parken Bilderhof en Giessenburg langs het riviertje de Giessen. Voor deze al decennia oude parken zonder toeristisch-recreatieve voorzieningen ziet gemeente Molenlanden omzetting naar twee permanent bewoonde buurtschappen als enig realistische toekomst. Inmiddels is de gemeente de procedure voor aanpassing van het bestemmingsplan gestart om dit mogelijk te maken.

Nieuwkoop

In deze gemeente zijn in totaal 17 verblijfsrecreatieparken te vinden. Voor tien parken stelt de gemeente toeristisch-recreatieve bestemming niet ter discussie. In Zevenhoven zijn zeven nabij elkaar gelegen recreatieparken waar de gemeente aangeeft dat al zeer lange tijd voor zo'n 90% procent sprake is van permanente bewoning. Dit betreft: Park Verheijen; Zomerlust; Kromme Mijdrecht; Sans Souci; Dolce Vita; Beau Rivage nr. 49-60 en Beau Rivage nr. 61-72. De gemeente geeft aan dat de recreatieparken al sinds het ontstaan in de jaren '60 niet de status van vakantiepark hebben en niet commercieel worden geëxploiteerd. De eigenaren zijn op grond van hun koopcontract of op grond van het bestemmingsplan niet verplicht hun recreatieverblijf te verhuren aan recreanten. Driekwart van de parkbewoners beschikt over een persoonsgebonden beschikking op basis van het vigerend bestemmingsplan. Er is dus sprake van permanente bewoning sinds het ontstaan van de parken.

De bewoners van deze oudere parken beschikken daarom voor een groot deel over persoonsgebonden beschikkingen en wonen hier al decennia. Met de huidige vorm van persoonsgebonden beschikkingen is het nu niet mogelijk om kinderen en nieuwe partners de recreatiewoning te laten bewonen na overlijden van de huidige bewoner(s). De gemeente zou hiervoor graag een oplossing voor willen zien.

Uit een externe analyse door de Antea Group uit 2017 in opdracht van de gemeente bleek dat een strategie gericht op wonen voor deze zeven parken het beste en het meest duurzame toekomstperspectief biedt. Dit sluit aan bij het huidige gebruik. Met relatief beperkte ingrepen zijn



de parken volgens de analyse passend te maken aan de richtlijnen die gesteld worden aan een (permanente) woonfunctie.

Noordwijk

Net als in de gemeente Goeree-Overflakkee bevindt zich ook in gemeente Noordwijk een flink deel van het aanbod aan verblijfsrecreatiewoningen in onze provincie. Voor deze gemeente vormen recreatie en toerisme met o.a. hotels, campings en recreatieparken een zeer belangrijke economische sector. Gemeente Noordwijk ziet dat verouderde parken in haar gemeente niet zo zeer permanent worden bewoond, maar wel dat recreatiewoningen meervoudig worden gebruikt. Zo worden volgens de gemeente recreatiewoningen op verschillende parken commercieel verhuurd buiten de toeristisch-recreatieve sector, bijvoorbeeld voor tijdelijke huisvesting van spoedzoekers of arbeidsmigranten.

Zuidplas

In Zuidplas liggen acht recreatieparken waarvoor de gemeente voor elk van deze parken stap-voor-stap binnen de bestaande wet- en regelgeving mee aan de slag wil gaan om de toekomstbestendigheid te vergroten. De gemeente ziet op dit moment permanent wonen voor parken niet als oplossing en verwijst hiervoor ook naar het provinciale standpunt. Het vraagstuk van permanente bewoning speelt met name bij twee naast elkaar gelegen parken in Moordrecht.

Onderzoekspilot Città Romana, gemeente Hellevoetsluis

In het kader van de intentieovereenkomst tussen Provincie Zuid-Holland, gemeente Hellevoetsluis en de Coöperatie van Eigenaren vakantiepark Città Romana heeft adviesbureau ZKA Leisure Consultants onderzoek gedaan en drie scenario's voor toekomstbestendigheid van het vakantiepark opgesteld. PS hebben op 20 april 2021 kennis kunnen nemen van de onderzoeksresultaten en in gesprek kunnen gaan met Gedeputeerde Koning en raadsleden van Hellevoetsluis. Gedeputeerde en wethouder gaven aan dat het goed is dat één van de scenario's volledig recreatief-toeristisch is. Beoogd wordt om u als Staten rond de zomer 2021 nader te informeren over de bijdrage die het onderzoek kan leveren aan brede kennis over vraagstukken rondom vakantieparken.

Elementen om maatwerk mogelijk te maken

Op basis van het gesprek in de Statencommissie afgelopen september is in de gesprekken met de vijf gemeenten gesproken over de invulling van mogelijk maatwerk door gemeenten om specifieke bestaande parken bij uitzondering om te kunnen zetten naar permanent wonen, conform de wens vanuit Provinciale Staten. In dit maatwerk spelen planologische aspecten een belangrijke rol. Daarnaast is een voldoende resterend aantal eenheden recreatiewoningen van belang. Dit zou aanvullend kunnen zijn op de bestaande provinciale beleidslijn, welke stelt dat permanente bewoning van recreatiewoningen een onwenselijke ontwikkeling is.

Met de gemeenten is van gedachte gewisseld over diverse aspecten die meespelen bij het invullen van het maatwerk. Mede op basis van deze gesprekken kwamen de volgende lijnen naar voren.

