

Van: art 5.1-2e
Verzonden: vrijdag 4 oktober 2024 15:08
Aan: art 5.1-2e
Onderwerp: RE: Wonen in kroonjuweel Kagerplassen

Dat klopt het kader is 'nee tenzij' ingestoken.

Verordening Artikel 7.45g

BESTAAND

Artikel 7.45g (permanente bewoning recreatiewoningen)

Een omgevingsplan 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 IX, onder Aa.

BIJLAGE IX BEHORENDE BIJ INSTRUCTIEREGELS

Aa. Verblijfsrecreatieparken als bedoeld in artikel 7.45g

Park Giessenburg, gemeente Molenlanden

Park Bilderhof, gemeente Molenlanden

Toelichting

Permanente bewoning van recreatiewoningen is een regelmatig voorkomend probleem. Het gaat om een complexe problematiek. Zo voldoen de woningen veelal niet aan de normen voor gewone woningen, voor wat betreft bouw, bereikbaarheid en locatie. Ook gaat permanent gebruik voor bewoning, ten koste van de ruimte voor verblijfsrecreatie. De provincie vraagt daarom aan gemeenten om permanente bewoning uit te sluiten.

Specifiek voor de grotere verblijfsrecreatieparken (met een omvang van 12 recreatiewoningen en meer) heeft de provincie dit vastgelegd in de omgevingsverordening. Dit neemt niet weg dat ook voor kleinere parken en voor individuele woningen geldt, dat permanente bewoning in principe moet worden uitgesloten. Er kunnen situaties zijn waarbij een bestaand verblijfsrecreatiepark in de huidige vorm en opzet geen toekomst meer heeft. Per situatie moet bekeken worden wat de mogelijkheden zijn voor een kwaliteitsverbetering en opwaardering van het park. Transformatie naar de functie wonen zal gelet op de ligging van veel parken in het algemeen niet aan de orde zijn. De provincie sluit dit echter niet op voorhand uit. Als een dergelijke situatie zich voordoet kunnen provinciale staten het betreffende verblijfsrecreatiepark opnemen in de bijlage IX, onder AA. Het betreffende verblijfsrecreatiepark wordt dan uitgezonderd van het verbod op permanente bewoning.

Onderstaande overwegingen en aspecten zijn relevant voor de afweging van Provinciale Staten om een verblijfsrecreatiepark op bijlage IX van deze verordening te plaatsen, waardoor het verbod op permanente bewoning voor het betreffende park vervalt. Uitgangspunt is dat een park als geheel op de lijst wordt geplaatst, niet een gedeelte van een park.

Het gaat om de volgende overwegingen.

- A. Een substantieel deel van het totaal aantal recreatiewoningen wordt al langdurig permanent bewoond.
- B. Het betreft het daadwerkelijk uit de markt nemen van recreatiewoningen en moet geen vervangingsvraag oproepen waardoor elders nieuwe recreatiewoningen nodig zijn.
- C. De naar wonen omgezette objecten moeten voldoen aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (bestaande bouw).
- D. De naar wonen omgezette objecten mogen geen negatieve impact hebben op de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven. Dit kan bijvoorbeeld geurcirkels van agrarische
- E. 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 (met uitzondering van vliegroutes).

- F. Omzetting van objecten naar wonen is niet mogelijk wanneer dit nadelige effecten met zich mee kan brengen voor nabijgelegen Natuur Netwerk Nederland of Natura2000 gebieden.
- G. Er is door de gemeente advies ingewonnen bij het waterschap over de haalbaarheid van de waternormering bij het toepassen van een woonfunctie. Wanneer er maatregelen nodig zijn om deze norm te behalen zullen betrokken partijen afspraken moeten maken over de kosten en uitvoering, op basis van het kostenveroorzakingsbeginsel.
- H. 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.
- I. Er zijn separate private afspraken nodig tussen gemeente en park (vereniging van eigenaren) over toekomstig beheer/onderhoud, toegankelijkheid, veiligheid en voorzieningen.
- J. Een verbinding is nodig met het woningbouwprogramma. Het omzetten van recreatiewoningen naar permanente bewoning heeft immers invloed op de woningvoorraad van een gemeente. In de situatie dat objecten naar wonen worden omgezet, wordt dit opgenomen te worden in het woningbouwprogramma van de woonregio.
- K. Een toets is nodig aan de ladder voor duurzame verstedelijking'. Aangevoerd moet worden 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.
- L. Mogelijke gevolgen voor de bereikbaarheid dienen meegenomen te worden in de overweging van een omzetting.
- M. Dubbele functies van wonen gecombineerd met recreatie zijn niet wenselijk. Voor de lange termijn lijkt dit niet werkbaar. Per park is één ontwikkelingsrichting wenselijk.
- N. Algemene aandachtspunten zijn handhaafbaarheid, uitvoerbaarheid en risico's op speculatie in relatie tot mogelijke waardestijging door omzetting.

Van: art 5.1-2e @pzh.nl>
Verzonden: vrijdag 4 oktober 2024 15:05
Aan: art 5.1-2e @pzh.nl>
Onderwerp: RE: Wonen in kroonjuweel Kagerplassen

Ha art

Ik kom maandag met antwoord over relatie kroonjuweel.

Nog over dat juridische: art 5.2
meewerken?

Groet art

Van: art 5.1-2e @pzh.nl>
Verzonden: vrijdag 4 oktober 2024 14:57
Aan: art 5.1-2e @pzh.nl>
Onderwerp: RE: Wonen in kroonjuweel Kagerplassen

Dag art 5.1-2e

art 5.2, art 5.1-2i

Een recreatiepark staat niet altijd in een natuurgebied, kroonjuweel of anderszins kwetsbaar gebied. Een verzoek kan wat dat betreft in een ander geval best een kans maken.

Het kan zijn dat een aantal woningen kleine aanpassingen nodig hebben om te voldoen aan het bouwbesluit bestaande bouw.

Maargoed, de vraag is dus wat doet een verandering van tijdelijk verblijf naar permanent verblijf met het kroonjuweel, en wat vinden wij daar van?

Groet,
Wouter

Van: art 5.1-2e @pzh.nl>
Verzonden: vrijdag 4 oktober 2024 13:00
Aan: art 5.1-2e @pzh.nl>
Onderwerp: RE: Wonen in kroonjuweel Kagerplassen

Ha art

art 5.2, art 5.1-2i

En wat bedoel je met 'kleine aanpassingen'. Wat moet ik me daarbij voorstellen?

Groet art

Van: art 5.1-2e @pzh.nl>
Verzonden: vrijdag 4 oktober 2024 09:45
Aan: art 5.1-2e @pzh.nl>
Onderwerp: RE: Wonen in kroonjuweel Kagerplassen

Dag art 5.1-2e

Dat begrijp ik, fijn als het maandag lukt.

Recreatiepark Watertuin in Warmond. Ik verwacht dat er met een functiewijziging wel op de kavels zelf wat kleine aanpassingen moeten worden gedaan. Dit zal verder geen echte ruimtelijke impact hebben. De wegen op het park zijn al goed begaanbaar voor hulpdiensten etc. hier zijn dus geen aanpassingen nodig.

Het gaat dus echt om een verandering van feitelijk gebruik van tijdelijk naar permanent. Bij een ruimtelijke afweging is tijdelijk gebruik de reden dat hier überhaupt verblijven gebouwd mogen worden.

Juridisch zien we deze functiewijziging als het bouwen van 68 woningen. Dit geeft ons ook de mogelijkheid om nogmaals een ruimtelijke afweging te maken.

Groet,
art

Van: art 5.1-2e @pzh.nl>
Verzonden: vrijdag 4 oktober 2024 09:10
Aan: art 5.1-2e @pzh.nl>
Onderwerp: RE: Wonen in kroonjuweel Kagerplassen

Dag art

Excuus dat dat ik nu pas reageer, was een drukke week.
Ik geef je uiterlijk as maandag mijn reactie.

Vraag

- Welk vakantiepark is het? Heb je naam en kaartje met ligging?

- Als vakantiepark woonfunctiefunctie krijgt, zijn er dan ook ruimtelijke ingrepen nodig? Of wijzigen dan de mogelijkheden voor nieuwbouw/aanbouw?

Groet art

Van: art 5.1-2e heugten@pzh.nl>

Verzonden: donderdag 3 oktober 2024 15:03

Aan: art 5.1-2e @pzh.nl>

CC: art 5.1-2e @pzh.nl>

Onderwerp: RE: Wonen in kroonjuweel Kagerplassen

Urgentie: Hoog

Dag art 5.1-2e

Lukt het jou om voor dinsdag een reactie te geven met betrekking op het kroonjuweel, dit is het laatste puzzelstukje voor de oplegnotitie die ik aan het voorbereiden ben. Ik lever de notitie graag volgende week aan.

Groet,

art

Van: art 5.1-2e

Verzonden: dinsdag 1 oktober 2024 14:00

Aan: art 5.1-2e @pzh.nl>

CC: art 5.1-2e @pzh.nl>

Onderwerp: RE: Wonen in kroonjuweel Kagerplassen

Dag art 5.1-2e

Lukt het jou om deze week naar onderstaande vraag te kijken?

Groet,

art

Van: art 5.1-2e

Verzonden: vrijdag 27 september 2024 16:40

Aan: art 5.1-2e @pzh.nl>

CC: art 5.1-2e @pzh.nl>

Onderwerp: Wonen in kroonjuweel Kagerplassen

Dag art 5.1-2e

In de gemeente Teylingen bevindt zich een vakantiepark wat van functie wil wijzigen naar wonen. Zou je mij i.r.t. het kroonjuweel Kagerplassen kunnen adviseren of dit wel/niet een goed idee is? Wat is de impact?

In de visie van Teylingen wordt het volgende over het kroonjuweel gezegd:

Kagerplassen en omgevingffHet landschapsgebied van de Kagerplassen, overwegend in gebruik recreatief gebied met hoge natuurwaarden en als waardevol beschermd (agrarisch) grasland. De begrenzing is deels gebaseerd op landschappelijke kenmerken en het provinciale 'kroonjuweel cultuurhistorie'.

Met vriendelijke groet,

art 5.1-2e

Beleidsadviseur Omgevingsbeleid

art 5.1-2e

Krachtig Zuid-Holland.