

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


Datum
Zie verzenddatum links onder

Ons kenmerk
PZH-2024-862185034
DOS-2018-0004360

Uw kenmerk
Z-24-384248

Bijlagen
1

Het college van gemeente Teylingen


Raadhuisplein 1
2215 MA Voorhout

Onderwerp

Permanent wonen recreatiepark Watertuin

Geacht college,

In reactie op uw brief van 30 mei 2024 met zaaknummer Z-24-384248, waarin u helderheid vraagt over de mogelijkheid van permanente bewoning op recreatiepark Watertuin, sturen wij u hierbij onze reflectie op. De hoofdlijn van onze reflectie is dat recreatiepark Watertuin niet in aanmerking komt voor een functiewijziging naar wonen. In deze brief wordt onze reflectie verder toegelicht.

In ons omgevingsbeleid is vastgelegd dat wij permanente bewoning van recreatiewoningen beschouwen als een onwenselijke ontwikkeling. Dit wordt daarom uitgesloten in het omgevingsplan. Permanente bewoning van recreatiewoningen gaat ten koste van de ruimte voor verblijfsrecreatie. 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.

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.

Op basis van het afwegingskader, wat is opgenomen als toelichting op de verordening artikel 7.45g (zie bijlage), kunnen Gedeputeerde Staten een voorstel doen aan Provinciale Staten om parken wel of niet op te nemen in 'bijlage IX, onder Aa'. Een park dient aan alle aspecten van het kader te voldoen voordat Gedeputeerde Staten aan Provinciale Staten voorstellen om het park op bijlage IX op te nemen. Het verblijfsrecreatiepark wordt dan uitgezonderd van het verbod op permanente bewoning.

Om ons in de gelegenheid te stellen te reflecteren heeft u een compleet beeld van recreatiepark Watertuin geschetst. Recreatiepark Watertuin is groen omzoomd ook vanuit de binnenzijde is het park representatief, van verloedering is geen sprake. De recreatiewoningen op het park zijn allen in particulier bezit en worden hoofdzakelijk als vakantiewoning gebruikt. Het park is gelegen in het

kroonjuweel Kagerplassen. Er is een haven aanwezig die in directe verbinding staat met de Kagerplassen. In de omgeving zijn meerdere campings en recreatieparken (o.a. EuroParcs Kagerplassen). Het park heeft hiermee veel toeristisch potentieel.

Onze reflectie is gebaseerd op onderstaande punten uit het afwegingskader.

- A. Een substantieel deel van het totaal aantal recreatiewoningen wordt al langdurig permanent bewoond.

Binnen recreatiepark Watertuin staan 68 recreatiewoningen en 1 burgerwoning. Permanente bewoning heeft binnen recreatiepark Watertuin al vanaf oprichting van het park (begin 1970) een rol gespeeld. Op basis van het handhavingsbeleid van uw gemeente hebben personen, die voor de landelijke peildatum 31 oktober 2003 woonachtig waren op het park, een persoonsgebonden gedoogbeschikking of persoonsgebonden omgevingsvergunning ontvangen. Deze gedoogbeschikkingen en omgevingsvergunningen zijn verwerkt in het bestemmingsplan Recreatiepark Watertuin (2018). Bij vaststelling van het bestemmingsplan waren er 27 woningen waar een persoonsgebonden gedoogbeschikking of persoonsgebonden omgevingsvergunning van toepassing was, dit aantal is inmiddels teruggelopen naar 19. U heeft verder tot op heden geen nieuwe situaties gedoogd.

Het percentage permanente bewoning is met uw beleid afgenomen tot 28%. Wij gebruiken dit percentage om te beoordelen of er een substantieel aantal personen langdurig permanent op recreatiepark Watertuin wonen. Uw bijdrage heeft ervoor gezorgd dat het park steeds recreatiever wordt gebruikt, wat wij van harte ondersteunen. Het park vervult een belangrijke bijdrage aan het recreatieve beleid van uw gemeente in het algemeen en het bieden van mogelijkheid tot verblijfsrecreatie in het bijzonder.

- B. Het betreft het daadwerkelijk uit de markt nemen van recreatiewoningen en moet geen vervangingsvraag oproepen waardoor elders nieuwe recreatiewoningen nodig zijn.

In de visie van uw gemeente lezen wij dat u toeristen langer vast wilt houden. Hiervoor wilt u verblijfsmogelijkheden ontwikkelen of versterken door revitalisering van recreatieparken en het bieden van ontwikkelingsruimte voor kampeerterreinen en campings. U biedt geen ruimte voor nieuwe grootschalige verblijfsrecreatieve voorzieningen. Dit betekent dat wanneer het park van functie wijzigt er recreatiewoningen zullen verdwijnen. Een divers recreatief aanbod helpt om het aanbod vitaal- en toeristen langer vast te houden. Mede gezien de prachtige omgeving van het park, met ligging aan de Kagerplassen, haven en de groene omgeving verwachten wij bij een functiewijziging op korte termijn een vervangingsvraag voor het ontwikkelen van vergelijkbaar aanbod.

Conclusie

Recreatiepark Watertuin komt niet in aanmerking voor een functiewijziging naar wonen. Dat er in het overgrote deel van de recreatiewoningen niet permanent wordt gewoond is voor ons doorslaggevend. Wij zien het kroonjuweel als een zeer attractieve plek met veel toeristisch recreatieve meerwaarde. Wij willen het park daarom behouden voor recreatief gebruik. Wij moedigen uw beleidsintenties voor vitalisering van het verblijfsrecreatieve aanbod dan ook aan.

In deze brief informeren we u over de mogelijkheid van permanente bewoning op recreatiepark Watertuin. Hiertegen kan geen bezwaar- of beroep worden ingediend.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris,

drs. M.J.A. van Bijnen MBA

voorzitter,

mr. A.W. Kolff

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

Bijlage

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.

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 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).
- E. 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.

- F. 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.
- G. 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.
- H. Er zijn separate private afspraken nodig tussen gemeente en park (vereniging van eigenaren) over toekomstig beheer/onderhoud, toegankelijkheid, veiligheid en voorzieningen.
- I. 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.
- J. Een toets is nodig aan de ladder voor duurzame verstedelijking'. Aangetoond 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.
- K. Mogelijke gevolgen voor de bereikbaarheid dienen meegenomen te worden in de overweging van een omzetting.
- L. Dubbele functies van wonen gecombineerd met recreatie zijn niet wenselijk. Voor de lange termijn lijkt dit niet werkbaar. Per park is één ontwikkelingsrichting wenselijk.
- M. Algemene aandachtspunten zijn handhaafbaarheid, uitvoerbaarheid en risico's op speculatie in relatie tot mogelijke waardeinstijging door omzetting.