

Het provinciaal beleid en de afwegingen voor “Wonen op een park”.

Provinciaal beleid

De aanleiding voor de presentatie op 4 april jl. was de ontwikkeling rondom het provinciaal beleid. De provincie heeft na jaren van verzoeken om medewerking van de gemeente Nieuwkoop en de stuurgroep van de parken, nu de intentie getoond om mee te werken aan de functiewijziging van recreatie naar “Wonen op een park”. De zeven woonparken zijn opgenomen in de concept-wijziging van bijlage IX, onder Aa, Zuid-Holland Omgevingsverordening 2024. De concept-wijziging heeft van 15 mei tot en met 25 juni 2024 ter visie gelegen.

De provincie heeft 13 overwegingen opgenomen in de Verordening waaraan voldaan moet worden. Dit zijn de volgende overwegingen:

1. Een substantieel deel van het totaal aantal recreatiewoningen wordt al langdurig permanent bewoond.
2. Het betreft het daadwerkelijk uit de markt nemen van recreatiewoningen en moet geen vervangingsvraag oproepen waardoor elders nieuwe recreatiewoningen nodig zijn.
3. De naar wonen omgezette objecten moeten voldoen aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (bestaande bouw).
4. 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).
5. 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.
6. 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.
7. 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.
8. Er zijn separate private afspraken nodig tussen gemeente en park (vereniging van eigenaren) over toekomstig beheer/onderhoud, toegankelijkheid, veiligheid en voorzieningen.
9. 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 in het woningbouwprogramma van de woonregio.
10. Een toets is nodig aan de ladder voor duurzame verstedelijking'. Aangetoond moet worden dat het aantal woningen dat wordt toegevoegd conform de behoefte is.
11. Mogelijke gevolgen voor de bereikbaarheid dienen meegenomen te worden in de overweging van een omzetting.
12. Dubbele functies van wonen gecombineerd met recreatie zijn niet wenselijk. Voor de lange termijn lijkt dit niet werkbaar. Per park is één ontwikkelingsrichting wenselijk.
13. Algemene aandachtspunten zijn handhaafbaarheid, uitvoerbaarheid en risico's op speculatie in relatie tot mogelijke waardevermindering door omzetting.

De gemeente moet aannemelijk maken dat er aan deze 13 provinciale overwegingen voldaan kan worden. De provincie heeft drie opties aangegeven hoe de gemeente dat kan aantonen om opgenomen te worden op bijlage IX bij vaststelling van het provinciaal Omgevingsbeleid. Vanuit de provincie is ambtelijk aangegeven dat het verzoek voor de functiewijziging ook in

de volgende ontwerpherziening 2025 kan worden meegenomen. Wij houden de provincie op de hoogte van de stand van zaken van deze casus.