

nummer 2013-01  
datum 21 maart 2013  
aan Frans van Wittmarschen Vereniging De Poldertuin/'t Vissertje  
van Johan van de Heijning Oranjewoud  
project Dubbelbestemming De Poldertuin/'t Vissertje  
projectnummer 3398-256449  
betreft Reactie op Onderzoeksrapport 'Legaliseren/dubbelbestemming/woonbestemming' van afdeling VROM gemeente Zuidplas

De gemeente Zuidplas heeft de door de Vereniging De Poldertuin/'t Vissertje aangeleverde lijst met parken in Nederland waar herbestemming tot wonen c.q. dubbelbestemming aan de orde is, onderzocht. De conclusies zijn in een rapportage en overzichtstabel weergegeven. De vereniging vraagt Oranjewoud om een reactie op deze rapportage. In deze memo geven wij - op basis van onze kennis van de situatie ter plaatse - per park een reactie. In algemene zin is onze reactie als volgt:

#### 1. Kwaliteit onderzoek

Het rapport oogt niet echt samenhangend, waarbij vooral veel informatie van internet afkomstig lijkt te zijn en weinig nader onderzoek heeft plaatsgevonden. Uit het rapport blijkt niet dat direct contact is geweest met de betrokken gemeenten. De onjuist- en onvolledigheden bevestigen die indruk, aangezien de gemeenten deze onduidelijkheden snel weg hadden kunnen nemen. Dit is storend, vooral omdat de gemeente Zuidplas op de eerste bladzijde opmerkt dat Vereniging De Poldertuin/'t Vissertje m.b.t. de parken 2, 5 en 21 "een verkeerde voorstelling van zaken" heeft gegeven. Deze constatering is overigens ook nog eens onjuist, zie de tabel in dit document.

#### 2. Spraakverwarring over dubbelbestemming

Uit het stuk blijkt dat bij de gemeente Zuidplas onduidelijkheid bestaat over wat onder een 'dubbelbestemming' wordt verstaan in de context van permanente bewoning van recreatiewoningen. Dat is namelijk een bestemming 'recreatie' met de aanduiding 'wonen'. Hiermee gelden de bouwregels voor recreatiewoningen (verstening wordt voorkomen), maar mag de bewoner (alsook de volgende bewoner) wel permanent zijn woning bewonen. Dit is geen dubbelbestemming in de strikt juridische zin conform de Wro. Waar de gemeente dus stelt "dit is geen dubbelbestemming, maar een aanduiding wonen binnen de bestemming recreatie" is dit juridisch wel correct, maar feitelijk praten we over hetzelfde. Bij deze memo is de notitie van advocaat Jan Veltman gevoegd, waarin hij dit duidelijk uitlegt.

#### 3. Categorie indeling

De verwarring over de dubbelbestemming sijpelt ook door in de categorie-indeling op pagina 1. Diverse parken zijn in de verkeerde categorie geplaatst (zie de tabel). Verder worden de zeven parken met dubbelbestemmingen onterecht samengevat in de categorie "gedoogsituaties" die vergelijkbaar zou zijn met de situatie in Moordrecht. Met uitzondering van Giessenburg/Bilderhof (7) en Kleikoel (11) geldt dat hier - in tegenstelling tot het beleid van Zuidplas - niet uitgegaan wordt van tijdelijke (uitsterf)constructies (via gedoogbeschikkingen), maar dat het permanent bewonen van de recreatiewoningen (ook voor de volgende bewoner) planologisch wordt toegestaan, binnen de ruimtelijke context van een recreatiepark.

#### 4. Conclusie

De conclusie van de gemeente Zuidplas luidt dat het zeer moeilijk te bepalen is of van vergelijkbare gevallen sprake is. Dat is in die zin waar dat geen enkel park of situatie hetzelfde is, echter veel kenmerken/discussies komen wel overeen. Wij stellen dat juist de veelheid en diversiteit aan parken laat zien dat maatwerk wenselijk is. Niet dogmatisch, maar vanuit een realistisch en gedragen toekomstbeeld voor de desbetreffende parken. In het geval van De Poldertuin en 't Vissertje is dat in onze ogen een dubbelbestemming, zoals beschreven onder punt 2.

## Reactie op conclusie per park

Recreatiepark	Aanvullingen Oranjewoud
1. Hardenberg	Correct weergegeven. Het voorbeeld "Hardenberg" laat vooral zien dat zelfs een 'hardliner'-gemeente als Hardenberg op dit moment coulance heeft voor de penibele situatie van de bewoners.
2. De Stoevinghe	Evenals bij de gemeente Dalfts en (5) heeft hier de provincie Overijssel - middels een reactieve aanwijzing - de door de gemeenteraad beoogde woonbestemming voor 89 recreatiewoningen in de Stoevinghe geblokkeerd. De Raad is hier tegen in beroep gegaan en de zaak moet nog voorkomen bij de Raad van State. De 'terugvaloptie' bij een negatief besluit van de RvS zal zijn het bestendigen van het objectgebonden overgangsrecht. Hiermee kunnen woningen permanent bewoond worden (ook door de volgende bewoner), maar wel binnen de bouwmogelijkheden horende bij een recreatiewoning. <i>Overigens heeft de provincie Zuid-Holland geen restrictief beleid m.b.t. het herbestemming van recreatiewoningen tot reguliere woningen (al dan niet met een 'dubbelbestemming'). Een reactieve aanwijzing is dan ook niet te verwachten.</i>
3. Wervershoof	Allereerst gaat het om het park 'Vlietlanden' in de toenmalige gemeente Wervershoof, nu opgegaan in de fusiegemeente Medemblik (de gemeente Werversloot heeft nooit bestaan). Permanente bewoning was niet " <i>al jarenlang toegestaan in de vroegere gemeente</i> ", maar het uiteindelijke resultaat van een jarenlange discussie en strijd tussen bewoners en gemeente. Dit park heeft de bestemming recreatie gekregen met de functieaanduiding wonen, oftewel een 'dubbelbestemming'
4. Plaswijk	Dit klopt. Verblijfsrecreatie met aanduiding wonen, een dubbelbestemming dus. Overigens heeft gemeente Ronde Venen onlangs besloten de handhaving van permanente bewoning van recreatiewoningen per 1 januari 2013 (m.u.v. park Buitenborgh) in zijn algemeenheid op een laag pitje te zetten (lopende juridische procedures worden zelfs stopgezet).
5. Rosengaardeweg	Evenals bij de gemeente Raalte (2) heeft hier de provincie Overijssel - middels een reactieve aanwijzing - de gewenste dubbelbestemming geblokkeerd. Zoals gezegd, de provincie Zuid-Holland kent dit beleid niet. De actuele stand van zaken is dat er een nieuw bestemmingsplan is opgesteld voor de 58 recreatiewoningen aan de Rosengaardeweg. Hierin is voor de 32 woningen, die (sinds 1995) over een objectgebonden overgangsrecht beschikken, op de kaart de aanduiding "wonen toegestaan" toegevoegd. Deze woningen kunnen dus permanent bewoond worden (ook door de volgende bewoner). Hiermee is van rechtswege feitelijk een dubbelbestemming (aanduiding wonen binnen bestemming recreatie) ontstaan. Voor de overige woningen blijft de recreatiebestemming vigeren. Deze woningen mogen dus niet permanent worden bewoond.
6. Maasdonk	Dit (door Oranjewoud opgestelde) bestemmingsplan gaat uit van een dubbelbestemming, dat wil zeggen een bestemming recreatie met de aanduiding wonen.
7. Giessenburg/ Bilderhof	Dit klopt. In dit proces hebben Oranjewoud en advocaat Jan Veltman de VvE geadviseerd. Op momenten leek de gemeenteraad open te staan voor een dubbelbestemming, maar de gemeente blijft uiteindelijk vasthouden aan het ingezette handhavingsbeleid. Er is veel juridisch getouwtrek (tot de RvS toe) geweest over de vraag of het omzetten van objectgebonden overgangsrecht naar persoonsgebonden overgangsrecht is toegestaan.
8. Park Sluisplateau	Dit project is ons niet in detail bekend, maar de beschrijving sluit aan bij de bij ons bekende informatie.

<b>Recreatiepark</b>	<b>Aanvullingen Oranjewoud</b>
9. L'air Pur	Hier heeft Oranjewoud het haalbaarheidsonderzoek (stap 1) uitgevoerd. Begin januari was de Raadsvergadering. Uiteindelijk heeft de Raad het niet aangedurfd een dubbelbestemming verder uit te werken (stap 2), met name vanwege de angst voor de provincie, voor precedentwerking en effecten op de woningmarkt.
10. Stille Wille	De teksten van de gemeentelijke website zijn gedateerd. De feitelijke stand van zaken is als volgt. Het haalbaarheidsonderzoek is in 2011 afgerond. Dat ging niet zonder slag of stoot. Oranjewoud heeft samen met Hugo Priemus een aanvullende notitie opgesteld voor het thema woningmarkt. Op 31 mei 2011 heeft de gemeenteraad unaniem ingestemd met het raadsvoorstel van het College om medewerking te verlenen aan een dubbelbestemming van Stille Wille. Sindsdien zijn gesprekken gaande tussen de eigenaars van Stille Wille en de gemeente over de invulling van de door de provincie geëiste landschappelijke kwaliteitsverbetering. Hierover valt op korte termijn een beslissing. Planning van gemeente (en provincie) is om in het voorjaar van 2014 een nieuw bestemmingsplan, gebaseerd op een dubbelbestemming, vast te stellen.
11. Kleikoel	Klopt. Hier is sprake van persoonsgebonden gedoogbeschikkingen in combinatie met handhavingsbeleid. Op dit moment wordt in het kader van de actualisatie het bestemmingsplan herzien, waarin dit beleid zal worden bestendigd. De verwachting is dat er dan wel discussie zal ontstaan met de VvE ter plaatse, die opteert voor legalisering van de permanente bewoning.
12. Veerse Muze	Dit project valt onder het bestemmingsplan Havengebied Kamperland binnen de bestemming "Wonen-2", bestemd voor permanent en recreatief wonen. Dit is dus een dubbelbestemming, alleen dan direct geregeld binnen de woonbestemming en niet via een aanduiding wonen binnen de bestemming recreatie. Overigens sluit juist het feit dat op Veerse Muze wél en op andere parken geen dubbelbestemming wordt toegestaan goed aan op de vraag van de Vereniging De Poldertuin/'t Vissertje om een gedifferentieerd beleid tussen de diverse parken in Zuidplas.
13. Numansgors	Klopt. Het (door Oranjewoud opgestelde) bestemmingsplan gaat uit van een woonbestemming. Overigens dekt de term "recreatieappartementen" niet echt de lading. Het betreft luxe geschakelde woningen met uitzicht op het Hollands Diep.
14. Riverparc	Klopt. Het bestemmingsplan t.b.v. wonen is vastgesteld. De relevantie van de laatste zin ("ook twee-onder-een-kappers!") is onduidelijk.
15. Losser	Dit betreft niet een dubbelbestemming zoals in het algemene deel beschreven. Het gaat hier om de herbestemming tot wonen van één deel van het park. Over het resterende deel is nog geen definitieve uitspraak gedaan.
16. De Bisselt	Hier geldt de bestemming verblijfsrecreatie met aanduiding permanente bewoning. Een dubbelbestemming dus conform de beschrijving in deze memo.
17. Spranckelaer	Klopt. Na een recent afgerond onafhankelijk onderzoek in opdracht van provincie, gemeente en VvE gaan de partijen gezamenlijk onderzoeken op welke wijze herbestemming tot wonen (evt. in de vorm van een dubbelbestemming) mogelijk is, vanuit een positieve grondhouding.
18. Veere	Het betreft inderdaad geen park, maar wel omzetting van recreatiebestemmingen naar woonbestemmingen.
19. Zuiderzee op Zuid	Voor Zuiderzee op Zuid worden momenteel (conform het in de onderzoeksrapportage aangehaalde Raadsbesluit) de mogelijkheden onderzocht om hier permanent wonen toe te staan. Een definitief besluit is hierover nog niet genomen.
20. Ketelhaven	Dit klopt niet. In het bestemmingsplan 'Ketelhaven-Binnendijks' hebben de bestaande (overwegend permanent bewoonde) recreatiewoningen in Ketelhaven een woonbestemming gekregen (legalisering dus). De teksten uit het onderzoek hebben

Recreatiepark	Aanvullingen Oranjewoud
	betrekking op het buitendijkse deel van Ketelhaven.
21. Nieuw Zeeland	Dit lijkt op 'knip- en plakwerk' zonder zich te verdiepen in de situatie; de planregels voor recreatie uit het recente bestemmingsplan buitengebied zijn gekopieerd, terwijl de bijbehorende toelichting vermeldt dat Nieuw-Zeeland een woonpark is. De werkelijke situatie is dat in het bestemmingsplan buitengebied, de in een eerder bestemmingsplan aan Nieuw-Zeeland toegekende woonbestemming is bevestigd.
22. Koningsveld	Correct. Momenteel stelt Oranjewoud - in opdracht van gemeente en VvE Koningsveld - het ontwerpbestemmingsplan op t.b.v. een woonbestemming.
23. Tergouw	Dit klopt. De gemeente Overbetuwe is bezig met de voorbereiding van het nieuwe bestemmingsplan, waarin de recreatiebestemming zal worden omgezet naar een woonbestemming.
24. Oekelse Bos	Oekelse Bos is al geruime tijd geleden gelegaliseerd. Dus dat klopt. <i>(Patersven is een andere casus, uniek in zijn schaal en problematiek, o.a. buitenlandse werknemers. Een casus die de Zundertse politiek al meer dan tien jaar bezig houdt en waar de koers na jaren van voorbereiden van een herbestemming tot wonen, weer richting handhaving naar recreatie is verlegd. Wordt vervolgd...)</i>
25. Rothenbach/ Reeuwoude	Deze casus speelt van geruime tijd geleden. Zover bij ons bekend, klopt de conclusie uit de onderzoeksrapportage.
26. De Witte Hoeve	Dit is gedateerde informatie. Op dit moment ligt een ontwerp bestemmingsplan ter inzage ("Drechterland Zuid"), waarin voor De Witte Hoeve een recreatieve bestemming is opgenomen met de aanduiding permanent wonen toegestaan (een dubbelbestemming dus zoals beschreven in de inleiding).
27. Lingemeer	Correct weergegeven.