

B&W vergadering

Dossiernummer	4072
Extern Zaak ID	467117
Vergaderdatum	5 november 2024
Agendapunt	4.b
Titel	Openbaarmaking BW-besluit 15 oktober 2024: Uitkomsten vitaliteitsonderzoek verblijfsrecreatie
Organisatieonderdeel	Cluster Beheer & Projecten (Ontwikkeling)
Portefeuillehouder	Burgemeester Astrid Heijstee-Bolt

Geagendeerd	Vergaderdatum
B&W vergadering	27 augustus 2024
B&W vergadering	15 oktober 2024
B&W vergadering	5 november 2024

Toelichting

Het rapport “Vitaliteitsonderzoek verblijfsrecreatie Kaag en Braassem” is opgesteld door Adviesbureau Ginder. Het onderzoek is uitgevoerd nadat het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Kaag en Braassem in juli 2022 heeft besloten om het ingezette handhavingstraject tegen permanente bewoning op Park de Braassem in Roelofarendsveen en Bungalowpark Oudendijk in Woubrugge (voorlopig) te beëindigen. Naast het in kaart brengen van de mate van vitaliteit is in het onderzoek van Ginder ook een adviesrichting voor een toekomstige functie van ieder van de 17 onderzochte parken in de gemeente Kaag en Braassem gegeven.

Veel parken zijn eigenlijk geen recreatiepark te noemen, omdat het gaat om solitaire recreatiewoningen. Er is vaak sprake van clusters van een klein aantal woningen zonder voorzieningen, en met verschillende eigenaren. Er is sprake van een substantieel aandeel permanente bewoning.

Het college is van mening dat geclusterde en vaak kleinschalige particuliere verblijfsrecreatie zonder veel voorzieningen van waarde kan zijn voor zowel de eigenaar alsook de recreatieve functie van de gemeente. Het rapport van Ginder gaat hieraan voorbij: het beschouwt kleinschalige vakantieparken zonder voorzieningen als “niet vitaal”.

Het college onderschrijft de adviesrichting t.a.v. de 11 parken die door Ginder de classificatie “(behoud van) recreatieve functie” hebben gekregen. Handhaving blijft noodzakelijk om de kwaliteit te kunnen borgen, en prioritering hiervan in het uitvoeringsprogramma is geboden. Het betreft hier de volgende locaties/parken:

- Oudendijkseweg 25 Woubrugge
- Camping de Drecht, Leimuiden
- Park Wijde Aa, Roelofarendsveen
- Westeinde 26-31, Leimuiden
- Kampeerboerderij de Straathof, Leimuiden
- Platteland Appartementen, Rijpwetering
- Heiligegeestlaan 10-42, Rijnsaterwoude
- Hoekstuk 1-15, Kaag
- Westerdijk 3a-3h, Leimuiden
- Boerderij de Morgenstond, Oud Ade
- Camping Groene Hart Recreatie - Van der Geest, Oud Ade

Er zijn 6 locaties waarvoor “nader onderzoek en besluitvorming nodig is naar mogelijke transformatie van de

huidige recreatieve functie”.

Binnen Bestaand Stads- en Dorpsgebied (BSD) betreft dit de volgende 3 locaties:

- H.L. Breenkade 6-11, Rijnsaterwoude
- Park de Braassem, Roelofarendsveen
- Vrouwgeestweg 33, Woubrugge

Buiten BSD en/of binnen de geluidscontouren van Schiphol betreft het de locaties:

- Balgerij, Kaag
- Irenelaan 3A in Kaag
- Bungalowpark Oudendijk in Woubrugge

Het college kijkt hierin ook af van de classificatie van Ginder: Ginder maakt onderscheid tussen “mogelijke transformatie naar wonen” (binnen BSD) en “mogelijke transformatie naar een andere functie” (buiten BSD). Dit is verwarrend omdat er juridisch geen onderscheid mogelijk is tussen beide adviesrichtingen, en Ginder ook niet aangeeft welke overige andere functies buiten de woonfunctie mogelijk zouden zijn voor de 3 locaties buiten BSD.

Het vervolgtraject op de korte termijn bestaat uit 3 onderdelen:

1. Plan van aanpak voor handhaving voor de 11 parken met (behoud van) recreatieve functie, en onderzoek naar kosten en middelen;
2. Overzicht van alle recreatieverblijven in de gemeente en inschrijvingen in de BRP op deze adressen.
3. Onderzoek en besluitvorming t.a.v. de 6 parken waarbij er mogelijk een transformatie van de recreatieve functie denkbaar is.

De vervolgstappen t.a.v. beleid en uitvoering op het gebied van handhaving en mogelijke transformatie van functie zijn afhankelijk van de uitkomsten van bovengenoemde onderdelen.

Voorgesteld besluit

1. Kennis te nemen van het onderzoeksrapport van Ginder: “Kaag en Braassem, Vitaliteitsonderzoek Verblijfsrecreatie”, dat vooral antwoord geeft op verblijfsrecreatie in relatie tot geclusterde recreatieverblijven/vakantieparken.
2. Als aanvulling op dit rapport te bepalen dat particuliere recreatieve bewoning van een recreatieverblijf als een vorm van verblijfsrecreatie wordt beschouwd die waardevol is vanuit zowel het perspectief van de eigenaar alsook vanuit het recreatief oogpunt van de gemeente: de toegevoegde waarde van deze particuliere recreatieverblijven blijkt ook uit de toegekende recreatieve bestemming in de bestemmingsplannen.
3. De in het rapport genoemde conclusie en aanbevelingen en vermelde adviesrichting voor de 11 locaties die worden geclassificeerd met de aanduiding “behoud recreatieve functie” over te nemen. Aan de clustermanager Beheer en Projecten de opdracht te geven om advies uit te brengen over een mogelijk plan van aanpak handhaving gericht op het juiste gebruik van deze locaties, incl. de noodzakelijke inzet en kosten met als streefdatum 1 januari 2025. De kansen voor versterken van de recreatieve functie op deze locaties zien wij niet als gemeentelijke opgave maar als kans voor ondernemer/eigenaar;
4. Ernaar te streven per 1 april 2025 inzicht te geven voor de Basisregistratie personen (BRP) en bestemmingsplannen in het aantal recreatieve woningen in Kaag en Braassem conform de opdracht uit het raadsakkoord en daarbij ook de locaties te betrekken die zijn gerealiseerd na het ingestelde onderzoek. Voor al deze locaties en woningen geldt ook onverkort de in het bestemmingsplan vastgestelde recreatieve bestemming, en hiermee is het beeld van de recreatieve locaties in Kaag en Braassem ook compleet;
5. De in het rapport van Ginder genoemde conclusies en aanbevelingen en vermelde adviesrichting gewijzigd over te nemen voor de 6 locaties waarbij moet worden onderzocht welke functie gezien de ontstane situatie en omstandigheden realistisch is. Als beleidsrichting voor de korte termijn te hanteren: “onderzoek naar mogelijke herziening van de recreatieve bestemming”. De woonfunctie wordt hierbij op voorhand niet uitgesloten, en de

recente inzichten vanuit het kabinetsbeleid en regeerprogramma worden hierin betrokken. Eventueel toekennen van een andere functie kan slechts plaatsvinden indien de eigenaar op geen enkele wijze financieel profiteert van een eventuele nieuwe bestemming: ongewenst gebruik wordt niet beloond. Zo is het bijvoorbeeld mogelijk om contractueel vast te leggen dat bij verkoop van de woning de overwaarde wordt afgeroomd voor dat gedeelte dat gerelateerd is aan de bestemmingswijziging. Te streven naar het afronden van dit gerichte onderzoek op de 6 locaties en advies over mogelijke functiewijziging en hieraan gekoppelde voorwaarden per 1 juli 2025.

6. De Raadsinformatiebrief “Permanente bewoning vakantieparken” vast te stellen.

Besluit

1. Kennis te nemen van het onderzoeksrapport van Ginder: “Kaag en Braassem, Vitaliteitsonderzoek Verblifsrecreatie”, dat vooral antwoord geeft op verblifsrecreatie in relatie tot geclusterde recreatieverblijven/vakantieparken.
2. Als aanvulling op dit rapport te bepalen dat particuliere recreatieve bewoning van een recreatieverblijf als een vorm van verblifsrecreatie wordt beschouwd die waardevol is vanuit zowel het perspectief van de eigenaar alsook vanuit het recreatief oogpunt van de gemeente: de toegevoegde waarde van deze particuliere recreatieverblijven blijkt ook uit de toegekende recreatieve bestemming in de bestemmingsplannen.
3. De in het rapport genoemde conclusie en aanbevelingen en vermelde adviesrichting voor de 11 locaties die worden geclassificeerd met de aanduiding “behoud recreatieve functie” over te nemen. Aan de clustermanager Beheer en Projecten de opdracht te geven om advies uit te brengen over een mogelijk plan van aanpak handhaving gericht op het juiste gebruik van deze locaties, incl. de noodzakelijke inzet en kosten met als streefdatum 1 januari 2025. De kansen voor versterken van de recreatieve functie op deze locaties zien wij niet als gemeentelijke opgave maar als kans voor ondernemer/eigenaar;
4. Ernaar te streven per 1 april 2025 inzicht te geven voor de Basisregistratie personen (BRP) en bestemmingsplannen in het aantal recreatieve woningen in Kaag en Braassem conform de opdracht uit het raadsakkoord en daarbij ook de locaties te betrekken die zijn gerealiseerd na het ingestelde onderzoek. Voor al deze locaties en woningen geldt ook onverkort de in het bestemmingsplan vastgestelde recreatieve bestemming, en hiermee is het beeld van de recreatieve locaties in Kaag en Braassem ook compleet;
5. De in het rapport van Ginder genoemde conclusies en aanbevelingen en vermelde adviesrichting gewijzigd over te nemen voor de 6 locaties waarbij moet worden onderzocht welke functie gezien de ontstane situatie en omstandigheden realistisch is. Als beleidsrichting voor de korte termijn te hanteren: “onderzoek naar mogelijke herziening van de recreatieve bestemming”. De woonfunctie wordt hierbij op voorhand niet uitgesloten. Toekennen van een andere functie kan niet plaatsvinden zonder afkomen van een eventuele meerwaarde die de nieuwe functie biedt (ongewenst gebruik wordt niet beloond). De recente inzichten vanuit het kabinetsbeleid en regeerprogramma worden hierin betrokken. Te streven naar het afronden van dit gerichte onderzoek op de 6 locaties en advies over mogelijke functiewijziging en hieraan gekoppelde voorwaarden per 1 juli 2025 .
6. De Raadsinformatiebrief “Permanente bewoning vakantieparken” vast te stellen.