

Aan de gemeenteraad



datum 1 november 2024
zaaknr. 467117
behandeld door Cluster Beheer & Projecten
onderwerp Raadsinformatiebrief “permanente bewoning vakantieparken”
bijlage(n) Bijlage 1: “Kaag en Braassem; Vitaliteitsonderzoek verblijfsrecreatie”
Bijlage 2: Collegevoorstel “Vitaliteitsonderzoek verblijfsrecreatie”
Bijlage 3: Vervolgtraject en tijdpad

Geachte leden van de raad,

Met onze brief van 31 januari 2023 hebben wij u geïnformeerd dat het college, na het beëindigen van het handhavingstraject op enkele vakantieparken in de gemeente, werkt aan het opstellen van een actuele visie over het huidige gebruik van de parken en aan toekomstscenario's voor recreatieparken c.q. recreatiewoningen. Hiertoe is in eerste instantie adviesbureau Ginder aangesteld om de kwaliteit en het perspectief van de verblijfsrecreatie in onze gemeente in kaart te brengen.

Ginder heeft in totaal 17 parken/locaties in de gemeente Kaag en Braassem bezocht en verkend. Daarnaast heeft Ginder met eigenaars en beheerders verdiepende interviews gehouden. Ook heeft Ginder overleg gevoerd met de provincie Zuid-Holland. Aan de hand van het verrichte veldwerk, interviews en bureauonderzoek heeft Ginder alle parken beoordeeld op mate van vitaliteit op basis van een afwegingsmatrix. Het eindrapport van Ginder “Kaag en Braassem; vitaliteitsonderzoek verblijfsrecreatie” is in 2024 opgeleverd, en als bijlage 1 toegevoegd.

Collegebesluit en overwegingen

Het college heeft op 15 oktober 2024 jl. besloten om kennis te nemen van het onderzoeksrapport van Ginder, dat vooral antwoord geeft op verblijfsrecreatie in relatie tot geclusterde recreatieverblijven/vakantieparken. Het collegevoorstel vindt u in Bijlage 2. Echter, Ginder beoordeelt vanuit haar visie op vitale vakantieparken kleinschalige solitaire c.q. geclusterde vakantieverblijven zonder voorzieningen als ‘niet vitaal’ terwijl deze vorm naar de mening van het college wel degelijk waarde heeft voor de eigenaren van de recreatieverblijven en de recreatieve functie van de gemeente. De conclusie van Ginder dat “60% van de vakantieparken in de gemeente niet vitaal is” wordt derhalve niet gedeeld. Het

is immers uitdrukkelijk niet de bedoeling om in de gemeente slechts grootschalige parken met bijbehorende voorzieningen te herbergen. De kleinschaligheid en rust wordt juist op waarde geschat door eigenaren en draagt bij aan de groen-blauwe uitstraling van de gemeente.

Het college stemt in met de bevindingen en de conclusie “(behoud van) de recreatieve functie” van Ginder ten aanzien van 11 van de onderzochte 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

Dit betekent dat permanente bewoning niet wordt toegestaan en handhaving hierop een essentieel onderdeel is van de aanpak om de recreatieve functie van deze parken te behouden en versterken. Dat is de rol van de gemeente, waarbij overige kansen en daaraan gerelateerde investeringen in versterking van de vitaliteit van deze parken de verantwoordelijkheid is van de ondernemer(s)/eigena(a)r(en). Dit gezegd hebbende: handhaven is niet eenvoudig en er zijn significante verschillen tussen de 11 vakantieparken in de mate waarop permanente bewoning een probleem is. Ook vergt proactieve handhaving door de gemeente goede juridische onderbouwing en inzet van BOA's en overig personeel. Een plan van aanpak handhaving, dat op 1 januari 2025 gereed moet zijn, zal op deze aspecten inzicht moeten geven, prioritering aanbrengen en advies uitbrengen. Duidelijk is dat proactieve handhaving gepaard zal gaan met extra kosten en er t.z.t. dan ook extra financiële middelen nodig zijn.

Het college heeft ook besloten 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. Het betreft hier de volgende parken:

- H.L. Breenkade 6-11, Rijnsaterwoude;
- Park de Braassem, Roelofarendsveen;
- Vrouwgeestweg 33, Woubrugge;
- Balgerij in Kaag;
- Irenelaan 3A in Kaag;
- Bungalowpark Oudendijk in Woubrugge.

Op enkele parken lopen overigens al trajecten die verband hebben met een mogelijke bestemmingswijziging. De beleidsrichting op de korte termijn wordt hier: “onderzoek naar

mogelijke herziening van de recreatieve bestemming". De woonfunctie wordt hierbij op voorhand niet uitgesloten. Immers, het is ontegenzeggelijk waar dat het toestaan van permanente bewoning op recreatieverblijven een (kleine) bijdrage levert aan de woningnood in Nederland. Er is inmiddels ervaring opgedaan in een aantal Nederlandse gemeenten t.a.v. bestemmingswijziging van recreatieverblijven binnen en buiten BSD en geluidscontouren, waaronder recentelijk bijvoorbeeld ook buurgemeente Nieuwkoop na jarenlange procedures. Het is dus niet onmogelijk en dit wordt verder versterkt door landelijk beleid en instrumentarium. Zeker is ook dat een proces van handhaving op deze parken langjarig veel tijd, inzet en financiële middelen zou vergen.

Echter, zeker is ook dat het maatschappelijk onwenselijk is dat vaak jarenlange illegale bewoning wordt beloond met een waardevermeerdering van de recreatiewoning wanneer deze zou worden omgezet naar een woonbestemming. Het college hecht er veel belang aan dat eventueel toekennen van een andere functie kan niet plaatsvinden zonder afkomen van een eventuele meerwaarde die de nieuwe functie biedt. Ongewenst gebruik mag niet worden beloond.

Vervolgtraject en tijdpad

Het vervolgtraject en tijdpad vindt u in Bijlage 3.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,	
de gemeentesecretaris,	de burgemeester,
J.J. Démoed	A. Heijstee-Bolt