

## Voorwaarden Provincie Bijlage XI (voorheen Bijlage X)

*Hieronder vind je de voorwaarden van de provincie waar de gemeente op moet antwoorden:*

- Er is draagvlak om het naar wonen omzetten te beperken tot situaties waar al (langdurig) in een substantieel aandeel van het totaal aantal eenheden permanent wordt gewoond. Dit aandeel zou bijvoorbeeld 70% of meer kunnen zijn van de eenheden op een locatie waar onder andere via de bestaande persoonsgebonden gedoogvergunning wordt gewoond.
- Het betreft daadwerkelijk het uit de markt nemen van recreatiewoningen en moet geen vervangingsvraag oproepen die elders nieuwe recreatiewoningen zou doen ontstaan.
- De naar wonen omgezette objecten dienen te voldoen aan het Bouwbesluit (bestaande bouw).
- 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.
- Omzetting van objecten naar wonen is niet mogelijk in delen van NatuurNetwerkNederland of Natura2000 gebieden.
- 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.
- Er zijn separate private afspraken nodig tussen gemeente en park (vereniging van eigenaren) over toekomstig beheer/onderhoud, toegankelijkheid, veiligheid en voorzieningen.
- Er dient een verbinding te worden gemaakt 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, dient dit opgenomen te worden in het woningbouwprogramma van de gemeente en woonregio.
- Toets aan Ladder van Duurzame Verstedelijking. De gemeente zal moeten aantonen 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.
- Locaties die worden omgezet naar wonen, groter dan drie hectare, dienen conform het huidige provinciale beleid door Provinciale Staten op de lijst te worden opgenomen van drie hectare locaties.
- Mogelijke gevolgen voor de bereikbaarheid dienen meegenomen te worden in de overweging van een omzetting.
- Als provincie zijn wij geen voorstander van dubbelbestemmingen van wonen gecombineerd met recreatie of wijzigingen van bestemming per object. Ons lijkt dit voor de lange termijn niet werkbaar en handhaafbaar voor parkbeheerders en gemeenten. We adviseren daarom per park één plan met dezelfde gelijke eenduidige bestemming.
- Algemene aandachtspunten zijn handhaafbaarheid, uitvoerbaarheid en risico's op speculatie in relatie tot mogelijke waardeinstijging door omzetting. Dit zijn belangrijke aspecten om mee te nemen in de afweging betreft eventuele omzetting naar wonen.