

Aan de Leden van de Provinciale Staten Zuid-Holland

Van de Stuurgroep Woonparken Zevenhoven

Inzake het voorgenomen besluit Recreatieparken Zevenhoven

Nieuwkoop, 14 september 2023

Geachte Statenleden,

Wij schrijven u in reactie op het voorgenomen besluit van Gedeputeerde mevrouw Koning om de recreatieparken in Zevenhoven niet in aanmerking te laten komen voor wijziging van bestemming van recreëren naar wonen. Wij menen dat het voorgestelde besluit niet biedt wat je van een overheidsbesluit mag verwachten. Dit besluit vergroot de onduidelijkheid en de onzekerheid voor ons als parkbewoners. Verder komt de continuïteit en de kwaliteit van de parken in gevaar. De motivering van het voorgenomen besluit is voor ons als parkbewoners onnavolgbaar.

Wij vragen uw aandacht voor onze bezwaren en roepen u op NIET in te stemmen met dit besluit.

Vooraleer in te gaan op het besluit en de gevolgen voor ons, willen wij u de ontstaansgeschiedenis van onze parken schetsen die geven context aan onze bezwaren tegen het voorgenomen besluit.

De natuur heeft baat bij ons

Wij zijn er gekomen in de jaren zestig en zeventig omdat de weilanden waarop wij zijn neergestreken geen agrarische toekomst hadden. Daar hebben wij in de loop der jaren iets moois van gemaakt, iets met een grotere natuurwaarde dan van de weilanden die het waren. De natuur is opgebloeid door onze parken. Onze parken zijn qua groen én bebouwing van hele goede kwaliteit. Wij hebben dit zelf gedaan en beheren en betalen het ook zelf. De gemeente heeft er geen omkijken naar.

Gelet op deze ontstaansgeschiedenis zijn wij dan werkelijk zo'n ongewenste bebouwing in het buitengebied?

Wij waren er al

Wij begrijpen heel goed dat er vandaag de dag grote druk staat op de ruimte in de provincie Zuid-Holland. Dat moet u met regelgeving oplossen. Hoe anders het dagelijkse leven van 3,8 miljoen inwoners en hun 1,6 miljoen auto's mogelijk te maken? Maar die toenemende druk komt niet door onze parken want wij waren er al. Wij waren er al in de jaren '80 toen de provincie nog geen 3 miljoen inwoners had en nog geen 1 miljoen auto's. Schiphol had toen

nog 185.000 vliegbewegingen te verwerken. Dat is nu 422.000, ruim twee keer zoveel als toen.

Is het billijk om ons te beoordelen met omgevingsregels opgesteld voor de drukte van vandaag?

Wonen op de parken is staande en gewenste praktijk

De provincie vindt dat wonen op onze parken niet mag. Terwijl dat al vijftig jaar de praktijk is en door de overheid bevestigd is met twee gedoogzones. Gemeente Nieuwkoop heeft gekozen voor bestemming wonen voor onze parken. Wij hebben dan ook niet het gevoel daar illegaal te verblijven. En dat laten wij ons door de provincie ook niet aanpraten. Waarom is wonen op een zelf gecreëerde plek iets waar de overheid tegen moet optreden? Waarom waardeert de overheid het niet dat wij parkbewoners het heft in eigen hand hebben genomen?

Het besluit: verbod zonder handhaving

Gedeputeerde Koning geeft aan dat ze wonen niet toestaat maar dat handhaving aan de Gemeente Nieuwkoop is. Die heeft mondeling aangegeven hiertoe geen mogelijkheden te hebben. Wat moet je hiermee aan als parkbewoner? Dit is een volkomen onduidelijke situatie die grote onzekerheid met zich meebrengt.

Het besluit: de uitsterfconstructie

Gedeputeerde Koning kiest voor een uitsterfconstructie en verwacht dat met de loop der jaren het aantal bewoners met een gedoogvergunning vanzelf verdwenen is (over hoeveel jaar? tien? twintig? dertig?). Waarna het gebruik van de vrijgekomen woningen uitsluitend nog recreatief is en in overeenkomst met de bestemming. Dit is kiezen voor de gemakkelijkste weg. De provincie weet uit eigen onderzoek dat dit zo niet werkt. Er is geen markt voor dit soort recreatiewoningen. Het is ook een situatie die op onze parken al sinds de jaren tachtig niet meer voorkomt. De uitsterfconstructie is vanuit het Provinciehuis bekeken misschien een echte oplossing maar voor ons op de parken is het dat niet.

De gevolgen indien gehandhaafd wordt

Hoewel Gedeputeerde Koning het hete hangijzer van handhaving voor zich uitschuift is het misschien goed om te kijken wat de gevolgen zijn voor onze parken en onze bewoners indien de overheid (Rijk, Provincie of Gemeente) gaat handhaven. Die gevolgen zijn er vooral voor de bewoners die geen persoonsgebonden gedoogbeschikking hebben. Die beschikkingen zijn in 2006 aan alle toenmalige bewoners uitgegeven. De beschikking staat wonen toe maar is niet overdraagbaar en vervalt bij verkoop van de woning. Op dit moment hebben ongeveer de helft van de bewoners een beschikking en de andere helft niet.

De gevolgen voor de bewoners zonder vergunning

De gevolgen van het voorgenomen besluit zijn bijzonder zwaarwegend voor de ongeveer honderdvijftig parkbewoners zonder vergunning. Deze bewoners moeten elders een eerste huis zien te verkrijgen. In de huidige woningmarkt is dat geen gemakkelijke opgave. Ook voor de woningmarkt zijn er serieuze consequenties. Niet alleen wordt het aanbod met zo'n honderdvijftig woningen verkleind maar de vraag neemt ook nog eens toe met honderdvijftig woningen.

De gevolgen voor de leefbaarheid op de parken

Het besluit is een directe bedreiging voor de kwaliteit en leefbaarheid van de parken. Te verwachten is dat de honderdvijftig bewoners die moeten vertrekken niet meer bereid zullen zijn te investeren in het groen, de wegen en gemeenschappelijke faciliteiten op het park. Investerings in de warmtetransitie lopen ook averij op.

Daarbij leert ervaring bij andere parken dat deze woningen gekocht zullen worden door mensen die geen toegang hebben tot de reguliere woningmarkt. Of er belang bij hebben buiten het zicht te blijven van de overheid.

Kortom verpaupering ligt op de loer. Dat is regelrechte vernietiging van waarde. Het bestuur van de provincie kan verwachten zich over een aantal jaar te moeten buigen over wat ze aan moet met de verloederde parken in Nieuwkoop.

De overwegingen voor het besluit

Gedeputeerde Koning komt tot het voorgenomen besluit omdat wijziging van bestemming van recreëren naar wonen de virtuele creatie betekent van 'nieuwe woningen' hetgeen tegen het Luchthavenindelingsbesluit is, als ook ingaat tegen de eigen Omgevingsverordening van de provincie.

Het Rijk zelf heeft deze grond ontkracht omdat het Luchthavenindelingsbesluit geen onderscheid maakt tussen woningen en recreatiewoningen. Een woning is een woning ongeacht de bestemming. Volgens het Rijk is er geen sprake van nieuwe woningen bij omzetting van bestemming.

De provincie gaat hier niet in mee en komt met een nieuw tegenargument: zij vindt dat er voor permanente bewoning strengere normen gelden voor geluid en milieuregelgeving dan voor recreatiewoningen.

De grond voor dit argument is door ons niet gevonden in provinciale verordeningen. Maar kennelijk wil Gedeputeerde Koning ons beschermen tegen overlast van Schiphol (waarvoor dank) door ons bewoning op de parken te ontzeggen (waarvoor wij beleefd bedanken). Nogal ironisch dat de enige keer dat de provincie ons belang meeweegt dat leidt tot een voor ons ongunstig besluit.

Daarbij wordt door het Rijk eerder ingezet op krimp van Schiphol. Moet het recente besluit van de regering om het aantal vliegbewegingen van Schiphol terug te dringen en af te zien van een tweede Kaag baan niet meegenomen worden in de besluitvorming door de provincie?

Dit besluit is niet uit te leggen

Het voorgenomen besluit van Gedeputeerde Koning is niet uit te leggen. Niemand begrijpt waarom onze bestaande woningen opeens als nieuwe woningen worden gezien bij wijziging van de bestemming. Maar de gevolgen van deze beleidssemantiek zijn verreikend in de praktijk.

Zo groot als de gevolgen zijn voor de parken en de bewoners zo onzichtbaar zijn de consequenties voor de provincie. Wat schiet de provincie op met dit besluit? En weegt dat op tegen de consequenties wanneer ons wel de uitzonderingssituatie toegekend wordt conform Bijlage XI uit de Omgevingsverordening? Immers onze parken lijken aan vrijwel alle andere criteria voor de uitzondering op de Omgevingsverordening te voldoen.

Neem dit besluit niet

Een besluit dat je niet uit kunt leggen of niet uit kunt voeren moet je niet nemen. Dit is wat ons betreft zo'n besluit. Aan u als Statenleden de keus om dit besluit te steunen of niet. Als u dit besluit steunt bent u van harte uitgenodigd om samen met Gedeputeerde Koning het uit te komen leggen aan de bewoners van de parken Zomerlust, Dolce Vita, Kromme Mijdrecht, Beau Rivage I en II, Sans Souci en Park Verheyen. Want ons gaat dat niet lukken.

Veel dank voor uw aandacht voor onze zaak.

Hoogachtend,

Namens de Stuurgroep Woonparken Zevenhoven

Erik Ruts
Voorzitter

Janine Wahl
secretaris

Bijlage: Juridisch gegronde argumentatie waarom onze woningen GEEN nieuwe woningbouwlocaties zijn bij verandering van bestemming van recreatie naar wonen. Inhoud op basis van juridisch advies Mr. T. Lam, Hekkelman Advocaten.

Bijlage Juridisch gegronde argumentatie waarom onze woningen GEEN nieuwe woningbouwlocaties zijn bij verandering van bestemming van recreatie naar wonen.

Argument 1

De term nieuwe woningbouwlocatie is niet nader bepaald in het LIB (noch in de Luchtvaartwet waarop het LIB is gebaseerd). Wel wordt het begrip “woning” bij de toelichting op het Luchthavenindelingsbesluit (Staatsblad 2017, 402) omschreven:

“Het begrip «woning» (onderdeel van de definitie van geluidgevoelig gebouw) is in het LIB en het Bevi niet zelfstandig gedefinieerd, omdat duidelijk is dat hiermee alle bouwwerken met een woonfunctie worden geduid, dus ook een woonwagen of een woonboot. Daarnaast bijvoorbeeld ook bedrijfswoningen, plattelandswoningen, studentenwoningen, **recreatiewoningen**, woonarken en drijvende woningen. Het LIB stuurt op bouwwerken met een woonfunctie voor zover die vergunningplichtig zijn. Met betrekking tot het gebruik van een gebouw met een mantelzorgfunctie geldt het hierover gestelde in het Besluit omgevingsrecht (Bor). Dit heeft tot gevolg dat een mantelzorgwoning die op grond van de voorwaarden van het Bor zonder vergunning gebouwd mag worden niet wordt getoetst aan het LIB.”.

Ergo volgens deze omschrijving vallen bestaande recreatiewoningen die worden getransformeerd naar woningen niet onder het begrip nieuwe woningbouwlocatie en dus evenmin onder het verbod van artikel 2.2.1d lid 1 van het LIB (zie Beantwoording van Schriftelijke Vragen van 29 juni 2023).

Argument 2

In de Omgevingsverordening van de provincie wordt het begrip ‘woning’ niet gedefinieerd. Daarmee ligt aansluiting bij het LIB (en het begrip ‘woning’) voor de hand. De Ke-contour uit de Omgevingsverordening is immers afkomstig uit het LIB. Zie de toelichting bij de Omgevingsverordening:

“De 20 Ke-contour is afkomstig uit het Luchthavenindelingsbesluit zoals dat in 2018 in werking is getreden. In dit Luchthavenindelingsbesluit wordt deze contour overigens “Afwegingsgebied geluid en externe veiligheid” genoemd, doch in de volksmond is deze beter bekend als de 20 Ke. “

Uitgaande van het voorgaande staat – wat betreft het begrip nieuwe woningen – de 20Ke-contour, beschreven in artikel 6.14 van de Omgevingsverordening niet aan opname van de parken in bijlage XI bij van de Omgevingsverordening in de weg.