

Raadsvoorstel

Portefeuillehouder: Tom de Kleer		Opgesteld door: Marly Beckfeld, ROG Ruimte
Besluitvormende vergadering: 5 juni 2025	Registratienummer collegebesluit: 499017	Raadsnummer (niet invullen, dit vult de griffie in)
Titel / onderwerp: Voortgang Recreatieparken Zevenhoven		
Samenvatting: In 2018 heeft de gemeenteraad de 'beleidsvisie gebruik recreatiewoningen' vastgesteld met 'wonen op een park' als voorkeursstrategie. Vanaf dat moment startte een actief lobbytraject bij de provincie Zuid-Holland om mee te werken aan de functieomzetting van recreatiewoning naar permanent wonen van de zeven parken in Zevenhoven. In 2024 is door de provincie aangegeven onder voorwaarden mee te werken aan de functieomzetting. In de omzetting van de recreatiewoningen naar permanent wonen zijn er 4 fases te onderscheiden. Met de uitspraak van de provincie is gestart met fase 1 'onderzoeken randvoorwaarden van de gekozen strategie'. Voordat we verder kunnen met het project, is een besluit van de raad nodig over het herbevestigen van het doel van de 'beleidsvisie gebruik recreatiewoningen' om de functie van de parken om te zetten van recreatie naar wonen met de inzichten en de stand van zaken van nu. Ook vragen we de raad om budget vrij te maken voor de inhuur van een projectleider en externe expertise. Onder leiding van een projectleider kan het proces door.		
Voorgesteld besluit: De raad wordt voorgesteld het volgende te besluiten: 1. Het herbevestigen van het doel in de 'beleidsvisie gebruik recreatiewoningen' om de functie van de parken om te zetten van recreatie naar 'wonen op een park' met de inzichten en de stand van zaken van nu. 2. Herijking van de beleidsvisie op de drie randvoorwaarden uit 2018, specifiek punt c: a) instemming van de belangenverenigingen van de parken met de uitvoering en financiering van de benodigde maatregelen in het kader van de herbestemming, bijv. op het gebied van brandveiligheid, parkeren, opstellen van het bestemmingsplan en bouwkwaliteit van de woningen; b) instemming van de provincie Zuid-Holland met de beoogde herbestemming van de parken tot wonen; c) overeenstemming met provincie Zuid-Holland, dat herbestemming geen negatieve impact heeft op het gemeentelijk woningbouwprogramma. Aan punt c. kan deels worden voldaan. De omzetting heeft wel impact op de totale woningvoorraad. 3. Herijking van het uitgangspunt uit de beleidsvisie 2018 dat medewerking aan een functieomzetting tot woonpark voor de gemeente kostenneutraal is;		

- a) Met inachtneming dat er enige gemeentelijke capaciteit ingezet moet worden en dat er middelen nodig zijn voor projectleiding en externe expertise.
- b) Kostenneutraal blijft het uitgangspunt.

- 4. Het onderdeel verevening verder uit te werken en het resultaat daarvan als voorstel voor te leggen aan de raad.
- 5. Voor de voortzetting van het traject jaarlijks € 80.000 ter beschikking te stellen voor de komende drie jaar (2025, 2026 en 2027), voor de inhuur van een gemeentelijk projectleider, externe expertise op het gebied van verevening en de inzet van het Expertteam Transformatie Vakantieparken van het Rijk (RVO).
- 6. De extra kosten voor dit project te verwerken bij de reguliere P&C cyclus (Kadernota 2026).
- 7. In te stemmen met de brief aan Gedeputeerde Staten met het verzoek om de zeven parken op te nemen in de Omgevingsverordening op de lijst IX en hieraan een redelijke termijn van max 5 jaar te verbinden voor realisatie.

Burgemeester en wethouders van Nieuwkoop

TOELICHTING

Inleiding

Op 1 februari 2018 heeft de gemeenteraad de 'Beleidsvisie gebruik recreatiewoningen' vastgesteld. In deze beleidsvisie zijn voor de recreatieparken Beau Rivage I, Beau Rivage II, Zomerlust, Kromme Mijdrecht, Sans Souci, Dolce Vita en park Verheijen in Zevenhoven vijf toekomststrategieën in beeld gebracht en afgewogen. De toekomststrategie 'Wonen op een park' is als voorkeursstrategie benoemd.

Na de vaststelling van het beleid in 2018 is een actieve lobby gestart richting de provincie Zuid-Holland om mee te werken aan de functieomzetting van recreatie naar 'Wonen op een park'. De provincie heeft in 2024 aangegeven hier, onder voorwaarden, aan mee te werken. Dit betekent dat nu de kans bestaat om de situatie op de parken te legaliseren en in lijn te brengen met het gebruik. Om dit te realiseren, doorloopt het project vier fasen die genoemd worden in de 'Beleidsvisie gebruik recreatiewoningen'. De projectfasen lopen deels parallel.

Tussen het raadsbesluit in 2018 en de toezegging van de provincie om te willen meewerken in 2024 is op een aantal onderdelen beleid (provinciaal en Rijk) inmiddels gewijzigd.

Het is daarom nodig dat de gemeenteraad:

- *Kennisneemt van de voortgang van dit project*

- ✓ Provincie

De Zuid-Hollandse Omgevingsverordening biedt ruimte voor de zeven recreatieparken Zevenhoven, gemeente Nieuwkoop om als uitzondering opgenomen te worden in bijlage IX, onder Aa (artikel 7.45g). Om echter op deze bijlage te komen moet worden voldaan aan het afwegingskader van de provincie Zuid-Holland. De provincie heeft aangekondigd dat de zeven parken opgenomen worden in de ontwerp herziening Omgevingsbeleid 2025 Provincie Zuid-Holland. In bijlage 1.a. staan het afwegingskader en de stand van zaken met beantwoording van gemeente Nieuwkoop. Deze bijlage loopt als een rode draad door het raadsvoorstel.

- ✓ Zeven parken en draagvlakmeting

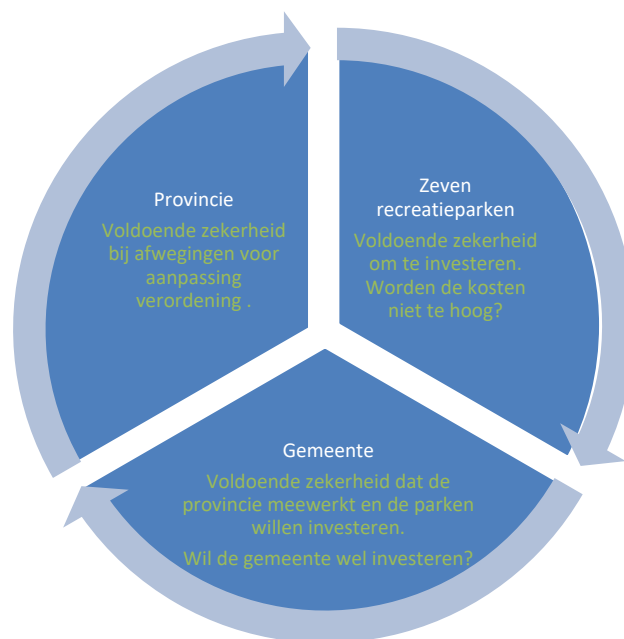
De draagvlakmeting is in maart 2025 door zeven VvE's van de parken gehouden. Aan deze draagvlakmeting zitten geen verplichtingen vast. Gevraagd is aan de eigenaren/bewoners of ze in principe nog steeds achter permanente bewoning staan. Ook is gevraagd hoeveel mensen een recreatieve functie willen behouden. De percentages in het overzicht hieronder geven weer hoeveel mensen in principe nog steeds achter permanente bewoning staan. De correspondentie van de zeven parken over de draagvlakmeting is als bijlage 5 bijgevoegd.

Er is contact gezocht met eigenaren/bewoners die hebben aangegeven de recreatieve functie te willen behouden of die niet reageerden. Redenen zijn o.a. leeftijd, verhuizing of het nog niet weten.

Park	Percentage (%)
Sans Souci	92
Kromme Mijdrecht	92
Zomerlust	94
Beau Rivage 1 & 2	100
Park Verheijen	100
Dolce Vita	98

- ✓ Er kan pas in een latere fase definitieve afstemming met de provincie plaatsvinden over het gehele afwegingskader van de provincie, terwijl de provincie deze afstemming nu graag al wil. De provincie wil zekerheid hebben. Zo is er duidelijkheid nodig over het deel verevening/compensatie en er zijn nadere onderzoeken nodig op onder andere milieuaspecten. Er ligt al wel een Quick Scan van de Omgevingsdienst West-Holland.

- *Het doel in de 'beleidsvisie gebruik recreatiewoningen' om de functie van de parken om te zetten van recreatie naar wonen geldt nog steeds, met de inzichten en de stand van zaken van nu.*
 - ✓ Dit project kent andere vraagstukken dan een regulier woningbouwproject. Bij de start van een woningbouwproject worden doorgaans nieuwe/extra woningen toegevoegd aan de woningvoorraad. In deze situatie gaat het echter om bestaande woningen (300) waar mensen al decennia wonen én staan ingeschreven als inwoner van de gemeente Nieuwkoop (circa 500 mensen). Kortom het is omzetting van een bestaande functie naar een nieuwe functie. Daar horen andere vraagstukken bij dan bij een regulier bouwplan voor woningbouw, bijvoorbeeld onderzoeken met motivatie voor functiewijziging.
 - ✓ Er zijn drie partijen betrokken, die alle drie moeten investeren. Investeren vraagt om zekerheid en dat geeft weer vertrouwen. Het geeft aan dat de gemeente werkt aan de haalbaarheid van de functiewijziging.



Afbeelding: De cirkel van afstemming, zekerheid voor voldoende vertrouwen.

- *Inhuur van een gemeentelijk projectleider, externe expertise op het gebied van verevening en de inzet van het Expertteam Transformatie Vakantieparken van het Rijk (RVO)*
 - ✓ Er is inhuur van een gemeentelijke projectleider nodig, die de werkzaamheden voor de gemeentelijke opgave uitvoert.
 - ✓ Er moet duidelijkheid komen voor alle partijen over het deel verevening/compensatie: voor de provincie, voor de bewoners/eigenaren zeven parken en voor de gemeente. Dit vraagstuk dient zorgvuldig onderzocht en nader uitgewerkt te worden. Hiervoor is externe expertise vereist. Een bedrag noemen voor verevening kan niet zomaar, er moet een goede (en wettelijke) onderbouwing aan ten grondslag liggen. Ook is het van belang om rekening te houden met het totaalplaatje aan kosten en investeringen, zodat dit in balans is.
 - ✓ Daarnaast kan ook het Expert Transformatieteam Vakantieparken van Rijksdienst Voor Ondernemend Nederland (RVO) ondersteunen bij en adviseren over de complexe vraagstukken in dit traject.

- *De Gedeputeerde Staten verzoeken om de zeven parken op te nemen in de Omgevingsverordening op de lijst IX en hieraan een redelijke termijn te verbinden voor realisatie.*

- ✓ De provincie is voornemens om de zeven recreatieparken in de ontwerpherziening Omgevingsbeleid 2025 op te nemen op bijlage IX. Als de parken worden toegevoegd op bijlage IX, vervalt vanuit de provincie het verbod op permanente bewoning voor de zeven parken en ontstaat er de mogelijkheid om de functieomzetting vast te leggen in een ruimtelijk instrument (omgevingsplan). Om opgenomen te worden op bijlage IX, beoordeelt de provincie de functieomzetting op een aantal relevante aspecten. Zie bijlage 1.a.

Er is tijd nodig om dit zorgvuldig en goed overwogen op te pakken. Denk aan:

- Het zorgvuldig onderzoeken en nader uitwerken van de verevening/compensatie.
- Nadere onderzoeken op o.a. milieuaspecten en deze op het juiste moment laten uitvoeren. De parken zullen deze onderzoeken laten uitvoeren (en bekostigen) in het kader van de procedure wijziging omgevingsplan.
- Pas in een later stadium kan de gemeente definitief concluderen of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Er moet sprake zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit zal moeten blijken uit de wijziging omgevingsplan met bijbehorende onderbouwing en onderzoeken. De parken zullen deze wijziging omgevingsplan laten opstellen (en bekostigen).

Op dit moment is er zekerheid nodig om verder te komen en te investeren. De gemeente verzoekt de provincie daarom om de zeven parken nu al op te nemen in de Verordening op de IX lijst. Mocht het project niet procedureel zijn doorlopen binnen 5 jaar, na het besluit door PS om de parken op te nemen op de IX lijst, dan kunnen de parken uit de verordening worden gehaald.

Beoogd (maatschappelijk) effect

De functieomzetting van recreatiewoningen naar permanente woningen, vergroot de woningvoorraad zonder het bouwen van nieuwe woningen. Permanente bewoning toestaan formaliseert de bestaande situatie en het leidt ook tot een verbetering van de leefomgeving, zoals op het gebied van veiligheid. De gevraagde verevening/compensatie draagt (financieel) bij aan een verhoging van het percentage sociaal en betaalbaar in de woningvoorraad van Nieuwkoop. Door ervoor te zorgen dat de parken worden opgenomen op bijlage IX, wordt meer zekerheid geboden aan zowel de gemeente als de inwoners van de recreatieparken. Het raadsbesluit laat de provincie zien dat de gemeente dit project serieus oppakt en dat er zicht is op een succesvolle transformatie.

Kader / eerdere besluiten / voorgeschiedenis

1960 tot 1980	De recreatieparken zijn gerealiseerd in de jaren zestig tot begin jaren tachtig van de vorige eeuw.
1989 en 2009	Twee gedooggrondes; de eerste in 1986 en de tweede in 2009, omdat de meeste recreatiewoningen als eerste (eigen) woning gebruikt werden en niet als recreatiewoning. Tijdens de laatste gedoogronde kwam naar voren dat van circa 90% van de woningbezitters de recreatiewoning de eerste (eigen) woning is.
23 april 2009:	Vaststelling bestemmingsplan 'Recreatieparken' door de gemeenteraad. Een groot aantal bewoners van de diverse parken beschikt over persoonsgebonden beschikkingen. Deze zijn verankerd in het bestemmingsplan. Doel hiervan was persoonsgebonden overgangsrecht. De intentie was destijds dat de permanente bewoning op termijn op natuurlijke wijze zou eindigen.
2014	Collegeprogramma "De kracht van de samenleving 2014 - 2018". Daarin is verwoord dat 'de eigenaren/bewoners van de zeven recreatieparken binnen onze gemeente hebben gevraagd om de status

van de woningen te wijzigen van recreatiewoning naar permanente bewoning’.

6 okt. 2016

Vaststelling Woonvisie gemeente Nieuwkoop. De raad heeft geconstateerd dat een visie voor recreatiewoningen ontbreekt. Raadsbesluit aanvaarding motie raad ‘beleidsvisie gebruik recreatiewoningen’.

1 feb. 2018:

De gemeenteraad stelt de ‘Beleidsvisie gebruik recreatiewoningen’ vast. ‘Wonen op een park’ is de meest reële oplossing. Hieraan zijn voorwaarden gekoppeld. De uitvoering van het raadsbesluit van 1 februari 2018 is daarna door het college van B&W opgepakt. Het college heeft in diverse brieven de gemeenteraad geïnformeerd over de voortgang.

Eind 2023 en begin 2024

De provincie spreekt de intentie uit om mee te werken aan de omzetting. Het afwegingskader in de Omgevingsverordening van de provincie wordt aangepast op het onderdeel uitzondering vliegroutes. De provincie benoemt overwegingen en aspecten (zie bijlage 1.a) in de Omgevingsverordening die relevant zijn voor de afweging van provinciale staten om een verblijfscreatiepark op bijlage IX, onder Aa te plaatsen, waardoor het verbod op permanente bewoning voor het betreffende park vervalt.

2024 zomer tot begin 2025:

- GS-gedeputeerde geeft op 7 november 2024 aan PS aan dat omzetting van de recreatiewoningen naar permanente zelfstandige woningen geldt als een ontwikkeling binnen het nieuwbouw programma.
- Het college heeft hierop gereageerd met een brief dd. 19 november 2024 (kenmerk 444265) aan PS dat het college het er niet mee eens is dat het omzetten naar permanente zelfstandige woningen wordt gezien als een ontwikkeling binnen het nieuwbouwprogramma. Het college geeft aan dat op het moment dat de recreatiewoningen zijn omgezet naar (maatwerk) wonen, het aandeel sociale woningbouw verandert in onze totale woningvoorraad. Dit is een logisch gevolg van het omzetten naar permanente zelfstandige woningen. Het college is voornemens, conform het provinciaal afwegingskader, bij de eigenaren van de recreatiewoningen om compensatie/verevening te vragen.
- Er is voor 23 april 2025 ambtelijk een GS-brief aangekondigd waarin bevestigd wordt dat de woningen niet meetellen in het gemeentelijk nieuwbouwprogramma.

Hierdoor kan er deels worden voldaan aan de voorwaarden uit de Beleidsvisie 2018: *"overeenstemming met de regio Holland Rijnland in het kader van de Regionale woonagenda dat herbestemming geen negatieve impact heeft op het gemeentelijk woningbouwprogramma"*.

Wel tellen de 300 woningen na de functieomzetting van recreatief naar wonen mee in de totale woningvoorraad van Nieuwkoop. Dit heeft tot gevolg dat wij in verhouding iets meer sociale woningen moeten realiseren.

De afspraken die met de provincie gemaakt zijn, zijn vastgelegd in beleid zoals de "Strategische Koers 2024-2040 Gebiedsontwikkeling Woningbouw". Eén van de doelen die we d.m.v. de strategische

koers nastreven is de bouw van meer betaalbare woningen die aansluiten bij de verschillende doelgroepen. Mogelijk dat de verevening hierin een (financiële) tegemoetkoming kan betekenen voor betaalbare woningbouwprojecten. Dit zal door een externe expert nader onderzocht en uitgewerkt worden.

Participatie / betrokken partijen / personen

Er zijn verschillende procespartijen bij betrokken, zoals de gemeente, provincie, VvE's van de recreatieparken, stuurgroep van de parken en de individuele eigenaren en gebruikers van de recreatiewoningen.

Er is regelmatig afstemming met de Stuurgroep recreatieparken en met de provincie (ambtelijk). Daarnaast is het Expertteam Transformatie Vakantieparken RVO bij dit project betrokken. De Stuurgroep recreatieparken heeft recent (maart 2025) een draagvlakmeting uitgevoerd bij de bewoners/eigenaren van de woningen op de parken.

Duurzaamheidsaspecten

De recreatiewoningen liggen in een groene omgeving nabij de Kromme Mijdrecht. De parken behouden in hoofdlijnen hun huidige structuur en kwaliteit. Mogelijk investeren bewoners meer in het park en in hun woningen om de kwaliteit op peil te houden en om te verduurzamen. Uit afstemming met het Waterschap Amstel Gooi en Vecht blijkt dat er geen opgave ligt van het Waterschap voor waterbergingstekort.

Gezondheid

De huidige bewoners krijgen zekerheid maar ook bij verkoop hebben nieuwe bewoners de zekerheid over wonen op deze parken. De woningwaarde, de kwaliteit van de parken blijft duurzaam op peil en de bestaande goed functionerende leefgemeenschappen kunnen blijven bestaan. Dit alles is mentaal van belang.

Varianten met argumenten voor en tegen

Argumenten voor instemmen met doorgaan

- a.) Opgave bestaat nog steeds.
 - De opgave waarvoor de beleidsvisie gebruik recreatiewoningen is gemaakt, bestaat nog steeds. De gemeenteraad heeft eerder besloten dit op deze manier aan te pakken. Deze aanpak uit 2018 is nog net zo nodig en deze keuzevariant is nog steeds het best passend. In de visie benoemde voordelen van strategie Wonen op het park:
 - De huidige bewoners hebben met deze strategie hun gewenste zekerheid en kunnen in hun woning blijven wonen.
 - Door het wonen op het park blijft het karakter van de parken bestaan en heeft de gemeente geen kosten aan beheer en onderhoud van de openbare ruimte.
 - Daarnaast heeft de gemeente geen aansprakelijkheid voor parkeeroverlast of brandveiligheid, aangezien het over privéterrein gaat.
 - De parken blijven zelfredzaam.

Wel lopen bij de praktische implementatie verschillende fases parallel aan elkaar. Door dit nu voort te zetten, met een stukje bijsturing, geven we richting en zekerheid. Er is al geïnvesteerd in visie, draagvlak en voorbereiding.

- b.) Het draagvlak op de zeven parken is groot. In maart 2025 is er een tweede draagvlakmeting door alle zeven VvE's van de recreatieparken gedaan. De uitkomsten geven percentages van boven de 90% aan voor omzetten van de recreatieve functie naar wonen.
- c.) Er ligt nu een kans om het permanent bewonen op de parken te realiseren. De provincie heeft, onder voorwaarden, de intentie uitgesproken om hieraan mee te werken. De parken

kunnen worden meegenomen in de herziening van het Omgevingsbeleid 2025. Wanneer we geen gebruik maken van deze kans, is het onzeker of een dergelijke kans zich in de toekomst weer voordoet.

- d.) In de Omgevingsvisie van Nieuwkoop (juli 2021) is het streven vastgelegd om de permanente bewoning op de recreatieparken te formaliseren, en een einde te maken aan de onzekere situatie voor veel eigenaren/gebruikers. Er ligt nu dus een kans voor om dit streven uit de Omgevingsvisie daadwerkelijk te realiseren.

Argumenten tegen doorgaan

- a.) Nieuwe instructieregel Rijk in de maak voor permanente bewoning van recreatiewoningen.
- De minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening werkt aan een instructieregel in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) voor permanent wonen op recreatieparken. Het gaat om bestaande gevallen van permanente bewoning met peildatum situaties die op 16 mei 2024 bestonden. De Tweede Kamer is hier in december 2024 door de minister over geïnformeerd. Mogelijk dat het Rijk dus een mogelijkheid biedt, onder bepaalde voorwaarden, permanent wonen toe te staan op de parken alléén voor huidige (meerderjarige) bewoners.
 - Zoals het er nu naar uitziet bevat de instructieregel geen vereiste tot verevening/compensatie. Verevening/compensatie is een complex onderdeel. Aangezien de instructieregel nog verder wordt uitgewerkt, is het echter onzeker wat de instructieregel zal voorschrijven in het geval van verkoop van de (recreatie)woning.
- b.) Doorgaan met dit traject vraagt om het vrijmaken van middelen en capaciteit, terwijl de uitkomst van het traject in deze fase nog onzeker is. Er zijn nog vele momenten van doorgaan of stoppen. De mogelijkheid bestaat dat in een later stadium het project alsnog stopt zonder resultaat, bijvoorbeeld als er niet aan alle voorwaarden van de provincie kan worden voldaan of als het draagvlak op de parken afneemt. Middelen en capaciteit kunnen maar één keer worden ingezet, dit vraagt om een zorgvuldige afweging.

Voorgesteld besluit

De raad wordt voorgesteld het volgende te besluiten:

1. Het herbevestigen van het doel in de 'beleidsvisie gebruik recreatiewoningen' om de functie van de parken om te zetten van recreatie naar 'wonen op een park' met de inzichten en de stand van zaken van nu.
2. Herijking van de beleidsvisie op de drie randvoorwaarden uit 2018, specifiek punt c:
 - a) instemming van de belangenverenigingen van de parken met de uitvoering en financiering van de benodigde maatregelen in het kader van de herbestemming, bijv. op het gebied van brandveiligheid, parkeren, opstellen van het bestemmingsplan en bouwkwaliteit van de woningen;
 - b) instemming van de provincie Zuid-Holland met de beoogde herbestemming van de parken tot wonen;
 - c) overeenstemming met provincie Zuid-Holland, dat herbestemming geen negatieve impact heeft op het gemeentelijk woningbouwprogramma.Aan punt c. kan deels worden voldaan. De omzetting heeft wel impact op de totale woningvoorraad.
3. Herijking van het uitgangspunt uit de beleidsvisie 2018 dat medewerking aan een functieomzetting tot woonpark voor de gemeente kostenneutraal is;
 - a) Met inachtneming dat er enige gemeentelijke capaciteit ingezet moet worden en dat er middelen nodig zijn voor projectleiding en externe expertise.
 - b) Kostenneutraal blijft het uitgangspunt.

4. Het onderdeel verevening verder uit te werken en het resultaat daarvan als voorstel voor te leggen aan de raad.
5. Voor de voortzetting van het traject jaarlijks € 80.000 ter beschikking te stellen voor de komende drie jaar (2025, 2026 en 2027), voor de inhuur van een gemeentelijk projectleider, externe expertise op het gebied van verevening en de inzet van het Expertteam Transformatie Vakantieparken van het Rijk (RVO).
6. De extra kosten voor dit project te verwerken bij de reguliere P&C cyclus (Kadernota 2026).
7. In te stemmen met de brief aan Gedeputeerde Staten met het verzoek om de zeven parken op te nemen in de Omgevingsverordening op de lijst IX en hieraan een redelijke termijn van max 5 jaar te verbinden voor realisatie.

Kanttekeningen / risico's en beheersmaatregelen

1. Als de gemeenteraad en/of eigenaren/bewoners van de recreatieparken besluiten om niet door te gaan met het scenario Wonen op een park, zal naar het beste alternatief gekeken moeten worden. Alternatieven en mogelijkheden zullen dan verder uitgezocht moeten worden.
2. Wetgeving lijkt te wijzigen
 - De minister van Volkshuisvesting en Wonen bereidt een instructieregel voor om permanent wonen in recreatiewoningen mogelijk te maken. Het betreft een versoepeling van regels. De IPO en de VNG hebben eerder hun zorgen geuit op de instructieregel van de minister. VNG heeft zich op 3 april 2025 in een positie Paper uitgesproken tegen de instructieregel omdat dit nieuwe problemen veroorzaakt.
 - Het is onduidelijk of de uitspraken van de Raad van State over stikstofreductie en intern salderen van invloed zijn op dit proces. Ook is het onzeker of wet- en regelgeving omtrent stikstof in de toekomst zal wijzigen of wordt aangescherpt.
3. Met het doorlopen van de verschillende fasen, zijn er besluitvormingsmomenten over wel of niet doorgaan met het traject. Dit geldt zowel voor de eigenaren/bewoners van de recreatieparken (via de stuurgroep) als voor de gemeente. De correspondentie van de zeven parken over de draagvlakmeting zijn als bijlage 5 bijgevoegd. Hierin staan ook de zorgen over het kostenplaatje. Met name het punt over verevening is een punt van zorg.
4. De brief van GS die naar verwachting op 23 april 2025 openbaar is, kan in besluitvorming afwijken van de mondelinge ambtelijke informatie. De mondelinge informatie is in dit raadsvoorstel meegenomen.
5. Besluitvorming over wel/ niet doorgaan is echter wel nú nodig, omdat de beoogde functieomzetting van de parken mee moet in de provinciale Herziening Omgevingsbeleid 2025.
6. Er kan deels worden voldaan aan de voorwaarden uit de Beleidsvisie 2018: "overeenstemming met de regio Holland Rijnland in het kader van de Regionale woonagenda dat herbestemming geen negatieve impact heeft op het gemeentelijk woningbouwprogramma". Wel tellen de 300 woningen na de functieomzetting van recreatief naar wonen mee in de totale woningvoorraad van Nieuwkoop. Dit heeft tot gevolg dat wij in verhouding iets meer sociale woningen moeten realiseren.
De afspraken die met de provincie gemaakt zijn, zijn vastgelegd in beleid zoals de "Strategische Koers 2024-2040 Gebiedsontwikkeling Woningbouw". Eén van de doelen die we d.m.v. de strategische koers nastreven is de bouw van meer betaalbare woningen die aansluiten bij de verschillende doelgroepen. Mogelijk dat de vervening hierin een (financiële) tegemoetkoming kan betekenen voor betaalbare woningbouwprojecten. Dit zal door een externe expert nader onderzocht en uitgewerkt moeten worden.

Financiële en Juridische gevolgen

Financiële gevolgen

De functieomzetting van de recreatieparken naar permanente bewoning is een ingewikkeld en eenmalig proces. Om het project naar een volgende fase te krijgen, is externe expertise nodig. Uw raad wordt daarom gevraagd om middelen vrij te maken voor de inzet van het Expertteam Transformatie Vakantieparken van het Rijk en voor de inhuur van een externe gemeentelijke projectbegeleider, om stappen in dit project te kunnen ondernemen die aan de kant van de gemeente nodig zijn. Ook is externe expertise nodig om het vraagstuk verevening zorgvuldig te onderzoeken en uit te werken. Hierbij wordt ook gekeken naar de totale balans (kosten en baten).

Geraamd wordt dat er in 2025, 2026 en in 2027 jaarlijks € 80.000 benodigd is. Voor deze kosten is geen dekking. Het bedrag van incidenteel € 240.000 (voor de komende drie jaar), zal dus ten laste van het begrotingssaldo komen. Indien uw raad instemt met het doorgaan van dit traject en de gevraagde middelen, dan verwerken we de financiële consequenties in de Kadernota 2026, welke ter besluitvorming voorligt bij uw raad in de volgende raadcycli (BR 10 juli 2025).

In de brief aan GS wordt gevraagd of er gebruik gemaakt kan worden van de Specifieke Uitkering (SPUK) uit de *Flexpoolregeling derde tranche Artikel 2. Specifieke uitkering, artikel 2.g*, voor capaciteitsondersteuning. Mocht dit slagen en er een beroep gedaan kunnen worden op de SPUK, dan zal er minder budget benodigd zijn. Middels een begrotingswijziging kan de hoogte van het budget dan naar beneden worden bijgesteld. Van (volledig) kostenneutraal op het gebied van capaciteit zal ook in geval van het verkrijgen van de SPUK nog steeds geen sprake zijn. Een deel van de inzet die nodig is voor bijvoorbeeld de inhuur van projectleiding wordt hiermee dan wel gecompenseerd. Het is echter onzeker of het lukt om een beroep te doen op de SPUK. Daarom dat er alsnog middelen nodig zijn, om verder te kunnen in dit traject.

Bijlagen

- 1.) Conceptbrief aan de provincie Zuid-Holland.
Bijlage 1.a. Voorwaarden vanuit de provinciale Omgevingsverordening en antwoorden hierop.
- 2.) Rapport beleidsvisie gebruik recreatiewoningen vastgesteld door de raad op 1 februari 2018.
- 3.) GS-brief (volgt naar verwachting op 23 april 2025)
- 4.) Advies Wille Donker Advocaten d.d. 30 juli 2024
- 5.) Correspondentie van de parken en mail met uitslag draagvlakmeting

Advies meningsvormende raad