

PER MAIL

Wethouder Th. Adams (via bestuurssecretariaat)
Bestuur l'Air Pur (via de voorzitter)

BETREFT

Woonbestemming l'Air Pur

Baarle-Nassau, 4 september 2025

Geachte wethouder Adams, geacht bestuur l'Air Pur,

U heeft op 7 april 2025 met elkaar gesproken over de uitvoering van zowel het coalitieakkoord als de wens van bijna 80% van de leden van de Coöperatieve Vereniging van Eigenaren l'Air Pur, namelijk het realiseren van een woonbestemming voor l'Air Pur. Op 1 juli heeft u elkaar opnieuw gesproken over ditzelfde onderwerp.

In de terugkoppeling van het eerste gesprek (bestuursverslag) lezen we het volgende:

- de bestemming van l'Air Pur wordt wonen of blijft recreatie.
- een gemengde bestemming (dubbelbestemming) wonen én recreatie is niet de insteek van de coalitie;
- gemeente én bestuur gaan ervan uit dat de organisatie áchter de slagboom van l'Air Pur hetzelfde blijft - het park wordt geen woonwijk.

In de terugkoppeling van het tweede gesprek (Nieuwsbrief l'Air Pur d.d. 4 juli '25) lezen we dat het nu niet meer uitsluitend gaat over *wonen óf recreatie*, maar dat er een nieuwe optie bij is gekomen: *recreatief met mogelijkheid tot wonen*.

Deze optie zou zijn ingegeven door de Provincie omdat, aldus de Nieuwsbrief, het provinciebestuur bang is dat l'Air Pur bij een zuivere woonbestemming het karakter kan krijgen van een woonwijk. Er wordt gevreesd dat het in dát geval lastig zou kunnen worden om aan te tonen waarom l'Air Pur een unieke locatie is en transformatie naar wonen geen precedent schept waarop andere parken zich kunnen beroepen. In navolging van de Provincie zouden wethouder en beleidsadviseur volgens het bericht in de Nieuwsbrief daarom in het gesprek van 1 juli ook hun voorkeur hebben uitgesproken voor de nieuwe optie *recreatief met mogelijkheid tot wonen*.

Wij zijn als werkgroep Wonen l'Air Pur niet gerust op deze ontwikkeling en dat is ook de reden voor deze mail aan u beiden. Want hoewel wij geen gesprekspartner zijn voor wethouder noch bestuur vinden wij het toch belangrijk u deelgenoot te maken van onze zorgen. We zullen deze hieronder uitgebreid toelichten.

Grote zorgen over koerswijziging

Op 18 augustus jl. heeft een afvaardiging van de werkgroep Wonen l'Air Pur op eigen verzoek een gesprek gevoerd met het voltallige bestuur l'Air Pur. We hebben daar al onze zorgen gedeeld over de koerswijziging van woonbestemming met mogelijkheid tot recreëren naar recreatief met mogelijkheid tot wonen (dubbelbestemming).

Het bestuur heeft in dat gesprek gezegd dat alles voortkomt uit ‘voortschrijdend inzicht’: Provincie én gemeente hebben nu een voorkeur voor iets wat op een dubbelbestemming lijkt, want dat zou beter passen bij het karakter van l’Air Pur. Ook werd Parc Patersven in Zundert aangedragen als voorbeeld voor de provincie Noord-Brabant waar recreatief met woonfunctie in het bestemmingsplan is opgenomen.

Wij zijn van mening dat u met de dubbelbestemming Recreatief met mogelijkheid tot wonen een riskante weg inslaat en wel om navolgende redenen:

- het bestemmingsplan Parc Patersven is tot bij de Raad van State aangevochten en wordt juridisch gezien als “nieuwe stedelijke ontwikkeling” (PelsRijcken 2016), waarbij het plan *uitsluitend* ziet op het omzetten van recreatiewoningen die al permanent werden bewoond;
- de aanduiding “specifieke vorm van wonen – bewoning” in een bestemmingsplan biedt weliswaar volledige juridische *woonzekerheid*, vergelijkbaar met reguliere woonbestemmingen, maar dan wel op voorwaarde dat het *individuele perceel* daadwerkelijk onder die aanduiding valt. Deze bestemming geeft dus geen overall woonzekerheid, want de aanduiding “bewoning” wordt per perceel beoordeeld en al dan niet toegevoegd!
- doordat de aanduiding “specifieke vorm van wonen – bewoning” in het bestemmingsplan Parc Patersven aan *individuele percelen* is toegevoegd, hebben alleen de eigenaren/bewoners van percelen die onder de nieuwe bestemming vallen de zekerheid dat wonen als hoofdfunctie juridisch is toegestaan. Zonder toevoeging van de aanduiding “specifieke vorm van wonen – bewoning” is bewoning immers niet toegestaan;
- het Ginder-rapport van september 2024 zegt het volgende over l’Air Pur:
 - vanuit toeristisch oogpunt gezien heeft l’Air Pur momenteel, in 2024, net voldoende kwaliteit, maar niet voldoende perspectief;
 - l’Air Pur is een groot park, maar het heeft slechts een beperkte recreatieve waarde;
 - 100% recreatie lijkt voor de toekomst niet mogelijk, gezien het aantal gedoogbeschikkingen en de geschiedenis. Vanuit het park zal ook geen medewerking komen om toekomstig te vitaliseren, aangezien het merendeel voor permanente bewoning is;
 - op dit moment zijn er 338 recreatiewoningen, waarvan 1/3 permanent bewoond met gedoogbeschikking, 1/3 permanent bewoond zonder gedoogbeschikking en 1/3 recreant is. De recreatiewoningen mogen 8 weken per jaar verhuurd worden aan derden - daardoor is er zeer beperkte korte recreatie;
- het college van B&W Baarle-Nassau heeft recentelijk het Omgevingsprogramma Wonen vastgesteld. Daarin is analoog aan het coalitieakkoord te lezen dat binnen randvoorwaarden lokaal uitzonderingen mogelijk zijn op het uitgangspunt dat recreatieparken er zijn om te recreëren. Die mogelijkheid van permanent wonen op recreatieparken wordt momenteel nader onderzocht.

Samenvattend

- de toevoeging “wonen” aan een recreatieve bestemming geeft geen overall woonzekerheid;
- l’Air Pur is van oudsher een park waar gewoond wordt met én zonder gedoogbeschikking. Nog geen 1/3 van de 338 woningen wordt daadwerkelijk gebruikt als 2e woning (recreatief);
- de overgrote meerderheid van de woningeigenaren kiest voor een woonbestemming;
- Bureau Ginder noemt l’Air Pur een groot park met beperkte recreatieve waarde.

Het voorgaande pleit dus voor het realiseren van een volwaardige woonbestemming, waar naar wens ook het hele jaar in de eigen woning gerecreëerd kan worden.

Provincie vreest precedentwerking

Wij begrijpen uit de berichtgeving van het bestuur in de Nieuwsbrief dat de Provincie de bestemming Recreatief met mogelijkheid tot wonen vooral heeft ingebracht vanwege de mogelijke precedentwerking van een woonbestemming voor l'Air Pur.

Wij zijn van mening dat een woonbestemming voor l'Air Pur geen precedent schept en wel om navolgende redenen:

- bungalowpark l'Air Pur is een volledig verkaveld bungalowpark dat weliswaar valt onder de sector verblijfsrecreatie, maar niet vitaal is in de zin van toeristische waarde;
 - bungalowpark l'Air Pur kent geen toeristische exploitatie of verhuur en evenmin toeristische marketing;
 - de gehele opzet van l'Air Pur is van oudsher gericht op eigen gebruik zónder toeristische verhuur;
 - ook Bureau Ginder heeft in het rapport van september 2024 vastgesteld dat er op basis van de door haar uitgevoerde volledige inventarisatie geen toeristisch perspectief is voor l'Air Pur;
 - bungalowpark l'Air Pur is nooit een toeristisch recreatief park geweest en is derhalve ook niet vergelijkbaar met andere parken. Wij zien dan ook niet op welke grond andere parken zich zouden kunnen beroepen op een Woonbestemming l'Air Pur.
- ➔ *Van een bestemming Recreatief met mogelijkheid tot wonen verwachten wij daarentegen wél precedentwerking. Andere parken in de directe omgeving kunnen dan immers met de vinger naar l'Air Pur wijzen en zeggen dat ze hetzelfde willen (gelijkheidsbeginsel).*

Samenvattend

- bungalowpark l'Air Pur heeft nooit een rol gespeeld op de toeristisch-recreatieve markt;
- bungalowpark l'Air Pur heeft geen toeristisch perspectief;
- Bureau Ginder verwacht dat andere verblijfsrecreatieve parken zullen profiteren van een woonbestemming voor l'Air Pur.

Uit het voorgaande valt op te maken dat precedentwerking niet aan de orde is. Sterker nog: de verblijfsrecreatieve markt van Baarle-Nassau e.o. zal volgens Bureau Ginder zelfs profiteren van een volwaardige woonbestemming voor l'Air Pur.

Tot slot nog 3 aandachtspunten

(letterlijke citaten uit het meest recente Ginder-rapport september 2024)

- ❖ op dit moment wijzen veel aspecten erop dat transformatie van l'Air Pur kansrijk is. Er zijn geen grote belemmeringen zichtbaar.
- ❖ het transformeren naar wonen sluit goed aan op de pijlers waar de Rijksoverheid vanuit het ministerie van BZK nu de focus op legt. Het transformeren van een vakantiepark naar wonen heeft de voorkeur vanuit het ministerie en biedt mogelijkheden om deze pijlers (behoefte aan wonen en niet-vitale vakantieparken) in combinatie op te lossen.
- ❖ op een vakantiepark waar gewoond en gerecreëerd wordt, is sprake van verschillende leefpatronen. Korte verhuur voor recreanten met een kort verblijf is er op l'Air Pur momenteel nauwelijks. Wel is het voor de toekomst beter om hier één vorm van te maken. l'Air Pur gaf tijdens het gesprek met de VvE-voorzitter aan dat een combinatie gewenst is. Nader gesprek is hier nodig. Een gecombineerde functie lijkt niet wenselijk, er moet een keuze gemaakt worden.

Kortom

Wij vertrouwen erop u met dit schrijven voldoende inhoudelijke en beleidsmatige onderbouwing te hebben aangereikt om te kiezen voor een volwaardige *woonbestemming voor l'Air Pur*. Deze bestemming biedt eigenaren/bewoners de juridische zekerheid dat zij zich op l'Air Pur kunnen vestigen (*domicilie kiezen*) en het gehele jaar in hun eigen woning mogen verblijven en/of recreëren, zonder afbreuk te doen aan de ruimtelijke kwaliteit of het karakter van het park.

Tegelijkertijd menen wij overtuigend te hebben aangetoond dat een woonbestemming voor l'Air Pur géén precedent zal scheppen. Het betreft immers een duidelijk afgebakend en gemotiveerd besluit dat uitsluitend van toepassing is op de unieke situatie van bungalowpark l'Air Pur. Dit in tegenstelling tot de bestemming "recreatief met mogelijkheid tot wonen", die beleidsmatig ruimte laat voor interpretatie en navolging en daarmee wél precedentwerking in de hand kan werken.

Daarnaast wordt de woonbestemming inhoudelijk ondersteund door Bureau Ginder, sluit zij naadloos aan op het bestaande karakter en het gebruik van het park en wordt zij breed gedragen door de eigenaren/bewoners van l'Air Pur. Deze combinatie van ruimtelijke logica, maatschappelijke wenselijkheid en beleidsmatige zorgvuldigheid vormt naar onze overtuiging een solide basis voor een positieve besluitvorming over de woonbestemming voor l'Air Pur.

Desgewenst zijn wij bereid dit schrijven in een persoonlijk gesprek toe te lichten en verder met u van gedachten te wisselen.

Met vriendelijke groet,



de leden van de werkgroep Wonen

(recreanten en bewoners mét en zónder gedoogbeschikking)

Dirk Zwanink ** Marleen Maasland-Tetteroo ** Peter Jacobs ** Bob Verster ** Rein Staps ** Cor Wieggerinck ** Johan Verhoeve ** Natascha de Vos ** Yolande Gastelaars **

<https://wonenlairpur.nl>