



**Provinciehuis**  
Postbus 90602  
2509 LP Den Haag  
T 070 - 441 66 11  
[www.zuid-holland.nl/contact](http://www.zuid-holland.nl/contact)

**Datum**  
Zie verzenddatum linksonder

**Ons kenmerk**  
PZH-2024-852130506  
DOS-2018-0004360

**Uw kenmerk**

**Bijlagen**  
1

Gemeente Nissewaard  
Raadhuislaan 106  
3201 EL Spijkenisse

### Onderwerp

Recreatiepark Zuytland Buiten

Geacht college,

Wij hebben vernomen dat projectontwikkelaar TJ Zuytland BV (hierna 'de ontwikkelaar') van het recreatiepark Zuytland Buiten bij u een verzoek heeft ingediend om de recreatiefunctie van het park te wijzigen naar een woonfunctie. De aanleiding van dit verzoek is ingegeven door het feit dat Investeerdens- en verhuurorganisatie Landal (voorheen Hoogenboom) zich terugtrekt uit het project en de samenwerking met de ontwikkelaar stopt. Het verzoek tot functiewijziging is door de ontwikkelaar niet bij de provincie ingediend, maar is ambtelijk met ons gedeeld.

De provincie beschouwt permanente bewoning van recreatiewoningen als een onwenselijke ontwikkeling, die in principe wordt uitgesloten in het omgevingsplan. Daarnaast sluit permanente bewoning van recreatiewoningen niet aan bij een van de hoofdthema's 'toerisme en recreatie' in de regiodeal Zuid-Hollandse Delta. Uit ambtelijk contact is ons duidelijk geworden dat u net als wij belang hecht aan het behoud van de recreatiefunctie op het park.

In gesprekken met de ontwikkelaar heeft u ook altijd onderbouwd waarom u niet meewerkt aan een functiewijziging. De onderbouwing wordt door de ontwikkelaar stevast gewijzigd of anders geïnterpreteerd, vervolgens is hier dan ook niet naar gehandeld. De ontwikkelaar heeft zelfs (meermaals) het plaatselijke nieuwsplatform 'In de buurt' (Rotterdam) opgezocht om zijn standpunt uit te dragen. Investeerdens in recreatieparken voelen zich soms gesterkt door landelijke aandacht voor wonen op parken waardoor er hevige speculatie uitgelokt wordt.

Het is ons ter ore gekomen dat niet alle betrokken belanghebbenden het eens zijn met de handelingsrichting van de ontwikkelaar. De ontwikkelaar handelt niet in lijn met de akte van levering met betrekking tot de Erfpacht die alle eigenaren zijn aangegaan. Deze akte van levering Recht van Erfpacht is tussen de eigenaar van de grond (voorheen Recreatieschap Voorne-Putten-Rozenburg, nu Recreatieschap Voorne-Putten) en degene die recht krijgt op de erfpacht, de eigenaar van de recreatiewoning, vastgelegd. In artikel 4 is onder andere het volgende opgenomen:

1. Het Verkochte is enkel en alleen bedoeld voor recreatief gebruik. Koper en/ of zijn rechtsoptvolger(s) zal de woning niet permanent (doen) bewonen. Onder permanente

bewoning wordt verstaan het gebruik van de woning als hoofdverblijf. Hiervan is in ieder geval sprake als de bewoners staan ingeschreven in de gemeentelijke basisadministratie van de Gemeente Bernisse, op het adres van de gerealiseerde woning.

2. Bij overtreding van het verbod op permanente bewoning is Koper, danwel zijn rechtsopvolger(s), in afwijking van het bepaalde in de koop-/ aannemingsovereenkomst, een boete verschuldigd aan het Recreatieschap van vierduizend vijfhonderd euro (€ 4.500,00) voor iedere dag dat de overtreding duurt.

Om de ontstane onduidelijkheid weg te nemen, heeft u ambtelijk verzocht om een uitwerking van het provinciale afwegingskader voor permanente bewoning op recreatieparken. De provincie kent enkele parken waar het toeristisch recreatieve perspectief niet meer aanwezig is of parken waar verloedering plaatsvindt. In essentie hebben deze parken geen toeristische functie meer en is er geen of nauwelijks toeristisch recreatief perspectief. Wanneer dit kantelpunt is bereikt, en er geen verblijfsrecreatiefunctie in het gebied meer nodig is, biedt het afwegingskader permanente bewoning recreatiewoningen (opgenomen als toelichting op verordening artikel 7.45g) het handvat om permanente bewoning te doordenken. De privaatrechtelijke belemmeringen uit de akte staan in de weg wanneer er in het kader van permanente bewoning nieuwe privaatrechtelijke afspraken tussen gemeente en eigenaren moeten worden gemaakt over toekomstig beheer, veiligheid en voorzieningen.

### **Conclusie**

Met deze brief geven wij inzicht in de relevante onderdelen van het afwegingskader die kaderstellend zijn voor het toekomstperspectief van het park Zuytland Buiten. Een voorwaarde voor het volledig doorlopen van het kader is echter dat u als gemeente aan het verzoek van de ontwikkelaar tot functiewijziging naar wonen wilt meewerken. Het overgrote deel van de punten kan niet zonder commitment van uw gemeente worden voldaan. Wij geven inzicht in onze afweging zodat er richting kan worden gegeven aan een vervolgtraject en er kan worden ingegrepen voordat het park niet meer vitaal is.

Het park Zuytland Buiten komt niet in aanmerking voor een functiewijziging naar wonen. Wij komen tot deze conclusie op basis van de uitgewerkte punten in bijlage 'Uitwerking afwegingskader permanente bewoning recreatiewoningen artikel 7.45g' op de eerste pagina onderaan deze brief. Het zwaartepunt van de belemmerende factoren ligt bij overwegingen A, F en M. Bij het toepassen van het afwegingskader is het essentieel dat er binnen de betreffende gemeente draagvlak is om recreatiewoningen permanent te laten bewonen. Daarnaast is er een verschil van inzicht (wonen, recreatief gebruik of recreatieve verhuur) tussen de betrokken partijen op het park. Dit maakt dat het park Zuytland Buiten niet in aanmerking komt voor een functiewijziging naar wonen.

Wij roepen u op om met de verschillende typen eigenaren, en het bestuur van de Coöperatie van de VVE Zuytland Buiten, in gesprek te gaan over het toekomstperspectief van het park. Het is daarbij noodzakelijk te zoeken naar een oplossing die past bij de verschillende belangen en het Recht van Erfpacht. Permanente bewoning op het recreatiepark Zuytland Buiten is voor ons dan ook geen aanvaardbaar toekomstperspectief.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,  
secretaris,

voorzitter,

drs. M.J.A. van Bijnen MBA

drs. J. Smit

Wij verzoeken u in uw correspondentie altijd het DOS-nummer (DOS-2018-0004360) te vermelden.  
Meer informatie [www.zuid-holland.nl/contact](http://www.zuid-holland.nl/contact)

## **Bijlage Uitwerking afwegingskader permanente bewoning recreatiewoningen artikel 7.45g**

### **Artikel 7.45g (permanente bewoning recreatiewoningen)**

*Een omgevingsplan voor een verblijfsrecreatiepark met een omvang van 12 of meer recreatiewoningen, sluit permanente bewoning of functiewijziging naar wonen uit, met uitzondering van de verblijfsrecreatieparken die zijn opgenomen in bijlage IX, onder Aa.*

Onderstaande overwegingen en aspecten zijn relevant voor de afweging van Provinciale Staten om een verblijfsrecreatiepark op bijlage IX van deze verordening te plaatsen, waardoor het verbod op permanente bewoning voor het betreffende park vervalt. Uitgangspunt is dat een park als geheel op de lijst wordt geplaatst, niet een gedeelte van een park. Het gaat om de volgende overwegingen.

- A. Een substantieel deel van het totaal aantal recreatiewoningen wordt al langdurig permanent bewoond.

Zuytland Buiten is een nieuw recreatiepark, de eerste recreatiewoningen (104) werden gebouwd in 2008. Op dit moment worden er nog 76 recreatiewoningen bijgebouwd, de uitbreiding van het aanbod is meer dan 70%, een uitbreiding die de vitaliteit van het recreatiepark zou moeten verhogen. Het aantal recreatief verhuurde woningen is in de afgelopen 5 jaar sterk gedaald, in 2018 was dit aantal nog 56 van de 104 woningen. Daaruit blijkt dat de bestaande woningen niet langdurig permanent worden bewoond, en dat het gezien de uitbreiding van het park ook niet gaat om een substantieel deel van het totale aantal recreatiewoningen.

De sterke daling van het aantal verhuurde woningen is echter wel zorgwekkend. Dit kan er, zonder goede afspraken tussen belanghebbenden en eventueel tijdig ingrijpen van de gemeente, voor zorgen dat het park op termijn niet meer vitaal is. De uitbreiding van het aanbod is een kans om deze trend om te buigen.

In de stukken van de ontwikkelaar, die wij via uw gemeente hebben ontvangen, is te lezen dat afgelopen jaar slechts 22 van de 104 woningen zijn verhuurd (16 woningen voor recreatieve verhuur en 6 voor zakelijk verhuur aan bedrijven). Het feit dat een groot aantal recreatiewoningen niet recreatief wordt verhuurd, hoeft niet te betekenen dat de recreatiewoningen niet recreatief worden gebruikt. De recreatiewoningen zouden in dit geval gebruikt kunnen worden als tweede woning. Recreatief gebruik zonder recreatieve verhuur is voor veel parken binnen onze provincie aan de orde van de dag. Onze inschatting is dat deze gebruiksvorm oorspronkelijk ook gold voor Zuytland Buiten, maar dat hier in de afgelopen jaren een kanteling naar enkele woningen die daadwerkelijke bewoond worden heeft plaatsgevonden.

Op dit moment staan er in uw gemeente 135 personen ingeschreven op het park. Geen van deze personen heeft een persoonsgebonden gedoogbeschikking of persoonsgebonden omgevingsvergunning van u ontvangen. U bent als gemeente wettelijk verplicht om een persoon in te schrijven in een pand wanneer diegene aangeeft hier te wonen. Dit betekent niet dat u ook daadwerkelijk gedoogbeleid voert. Wij begrijpen dat dit voor een onduidelijke situatie kan zorgen bij bewoners van het park. Wij adviseren u om in het vervolg bij iedere inschrijving op het park een brief aan de bewoner te sturen. Met de brief kan de bewoner op de hoogte worden gesteld dat permanente bewoning niet is toegestaan.

- B. Het betreft het daadwerkelijk uit de markt nemen van recreatiewoningen en moet geen vervangingsvraag oproepen waardoor elders nieuwe recreatiewoningen nodig zijn.

Dit punt is nog niet aan de orde. Mocht u ervoor kiezen over te gaan tot een functiewijziging dan behoort u dit punt te kunnen onderbouwen. Er worden op Voorne-Putten nog steeds aanvragen gedaan voor nieuwe recreatiewoningen en/of andere recreatievoorzieningen. Wij verwachten dan ook dat hieraan niet kan/zal worden voldaan.

- C. De naar wonen omgezette objecten moeten voldoen aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (bestaande bouw).

Op dit punt worden geen belemmeringen voorzien. Hier dient nog wel onafhankelijk naar gekeken te worden zodat eventuele kosten voor het aanpassen van de recreatiewoningen in de verevening meegenomen kan worden.

- D. 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 (met uitzondering van vliegroutes).

Op dit punt worden geen belemmeringen voorzien.

- E. Omzetting van objecten naar wonen is niet mogelijk wanneer dit nadelige effecten met zich mee kan brengen voor nabijgelegen Natuur Netwerk Nederland of Natura2000 gebieden.

Het Haringvliet is het meest nabijgelegen Natura2000 gebied op een afstand van 5km. De verhoogde impact van permanent verblijf boven tijdelijk verblijf zal naar verwachting beperkt zijn. Hier zou in een eventueel vervolgtraject nog wel naar moeten worden gekeken.

- F. Er is door de gemeente advies ingewonnen bij het waterschap over de haalbaarheid van de waternormering bij het toepassen van een woonfunctie. Wanneer er maatregelen nodig zijn om deze norm te behalen zullen betrokken partijen afspraken moeten maken over de kosten en uitvoering, op basis van het kostenveroorzakingsbeginsel.

Bij een mogelijk vervolgtraject vragen wij u advies in te winnen bij het betreffende waterschap. Er zijn gebieden waar recreatiewoningen liggen die vanwege de beperkte bescherming tegen wateroverlast kwetsbaar zijn en/of zelfs in overstroombaar gebied liggen. Indien de recreatiefunctie van recreatiewoningen omgezet wordt naar een woonfunctie stijgt de verwachting, dan wel eis vanuit de bewoners, voor een daarbij passende wateroverlastnormering. Wateroverlastrisico's die privaat zijn aangegaan, worden dan publiek gemaakt. Met als gevolg dat waterschappen een extra wateroverlastopgave krijgen.

- G. 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.

Voor het vereveningsvraagstuk dient eerst door een onafhankelijke partij te worden onderzocht wat de benodigde kosten zijn voor het upgraden van voorzieningen. Deze kosten zouden bijvoorbeeld kunnen zitten in het voldoen aan de toegankelijkheids- en veiligheidseisen, waternormering en aan het besluit bouwwerken leefomgeving (bestaande bouw). Wanneer er duidelijkheid is over deze kosten kan er worden nagedacht over het vereveningsvraagstuk.

Gezien de erg nieuwe recreatiewoningen, de moderne vormgeving en het ruim opgezette park zouden deze kosten beperkt kunnen blijven. De waardevermeerdering van de panden zou in dat geval ten goede kunnen komen van recreatieve doeleinden elders binnen de regio. Hiermee wordt het bestaande recreatieve aanbod kwalitatief versterkt en kan de aantrekkelijkheid worden vergroot.

- H. Er zijn separate private afspraken nodig tussen gemeente en park (vereniging van eigenaren) over toekomstig beheer/onderhoud, toegankelijkheid, veiligheid en voorzieningen.

De separate private afspraken volgen uit het resultaat van advies en onderzoek bij F en G.

- I. Een verbinding is nodig 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 woonregio.

De woningen die bij een omzetting naar permanente bewoning aan de woningvoorraad worden toegevoegd, sluiten niet goed aan bij de (prijs)categorieën waar de meeste vraag naar is in deze regio. Ook benodigde compensatie van sociale en betaalbare woningen wordt hierdoor vergroot.

- J. Een toets is nodig aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Aangetoond moet worden 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.

Er is in deze regio zeker behoefte aan woningen. Er is echter vooral behoefte aan sociale en betaalbare woningen. Zoals ook al is aangegeven onder I, zijn er voldoende plannen in de Rotterdamse regio om in de behoefte te voorzien, maar is er nog ruimte voor enige overprogrammering om planuitval te kunnen compenseren. Bij het beoordelen van nieuwe locaties wordt echter, in het kader van de 'ladder van duurzame verstedelijking', ook gekeken naar de locatie waar de woningen zouden moeten worden gerealiseerd.

De provincie wil graag zo veel mogelijk woningen realiseren binnen bestaand stads- en dorpsgebied om het buitengebied te beschermen, maar ook om zo gebruik te kunnen maken van bestaande voorzieningen en zoveel mogelijk binnen het bereik van (hoogwaardig) openbaar vervoer. Deze locatie voldoet daar niet aan. Het betreft hier categorie 2 buitengebied/groene buffer en functiewijziging ten behoeve van permanent wonen past daarmee niet in onze verstedelijkingstrategie.

- K. Mogelijke gevolgen voor de bereikbaarheid dienen meegenomen te worden in de overweging van een omzetting.

Op dit punt worden geen directe belemmeringen voorzien.

- L. Dubbele functies van wonen gecombineerd met recreatie zijn niet wenselijk. Voor de lange termijn lijkt dit niet werkbaar. Per park is één ontwikkelingsrichting wenselijk.

De ontwikkelaar staat volledig achter deze uitspraak. Deze uitspraak wordt ook gedeeld door de betrokken belanghebbenden (eigenaren), echter zijn zij het met elkaar niet eens over de functie.

- M. Algemene aandachtspunten zijn handhaafbaarheid, uitvoerbaarheid en risico's op speculatie in relatie tot mogelijke waardeinstijging door omzetting.

Gezien het verzoek van de ontwikkelaar aan de gemeente, en de onderbouwing die daarbij is aangeleverd, worden de recreatiewoningen onzes inziens als speculatieobjecten gebruikt. Meewerken aan het omzetten van de recreatiefunctie naar woonfunctie van deze recreatiewoningen zou erg ongewenste precedentwerking in de hand kunnen werken.

In de onderbouwing van de ontwikkelaar aan de gemeente wordt aangegeven dat er in het plan geen of, volgens het Programma van Eisen van Landal, erg weinig ruimte is opgenomen voor recreatieve voorzieningen en andere faciliteiten op het park. Dit doet vermoeden dat de ontwikkelaar het park moedwillig voor andere doeleinden heeft aangelegd.