

Status	Datum vergadering Gedeputeerde Staten	Eindtermijn
Openbaar	23 april 2024	n.v.t.

Onderwerp

Recreatiepark Zuytland Buiten verzoek functiewijziging naar wonen

Advies

1. Vast te stellen de GS-brief aan de gemeente Nissewaard met betrekking tot het verzoek functiewijziging naar wonen op recreatiepark Zuytland Buiten;
2. Vast te stellen de GS- brief aan Provinciale Staten, waarin zij geïnformeerd worden over de GS-brief aan de gemeente Nissewaard met betrekking tot het verzoek functiewijziging naar wonen op recreatiepark Zuytland Buiten;
3. Vast te stellen de publiekssamenvatting over de GS-brief aan de gemeente Nissewaard met betrekking tot het verzoek functiewijziging naar wonen op recreatiepark Zuytland Buiten.

Besluit GS

Vastgesteld conform advies

Bijlagen

1. GS brief aan PS – Recreatiepark Zuytland Buiten
2. GS brief aan gemeente Nissewaard – Recreatiepark Zuytland Buiten
3. Uitwerking afwegingskader permanente bewoning recreatiewoningen artikel 7.45g

1 Toelichting voor het College

Wij zijn in gesprek met de gemeente Nissewaard over het Park Zuytland Buiten. De projectontwikkelaar TJ Zuytland BV van het recreatiepark Zuytland Buiten heeft een verzoek voor functiewijziging bij de gemeente ingediend. De aanleiding van dit verzoek is ingegeven door het feit dat Investeerders- 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. Alleen de gemeente kan dit verzoek bij ons indienen, de voorwaarde is dat zij mee willen werken aan een functiewijziging naar wonen. Het overgrote deel van de punten kan namelijk niet zonder commitment van de gemeente worden voldaan. Wij geven met de brief 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.

Ons is duidelijk geworden dat de gemeente Nissewaard net zoals wij belang hecht aan het behoud van de recreatiefunctie op het park. De gemeente heeft dit in het contact met de ontwikkelaar ook altijd gecommuniceerd, maar de ontwikkelaar handelt hier niet naar. De ontwikkelaar heeft zelfs (meermaals) het plaatselijke nieuwsplatform 'In de buurt' (Rotterdam) opgezocht om zijn standpunt uit te dragen.

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. De sterke daling van het aantal verhuurde woningen is zorgwekkend. Dit kan er, zonder goeie 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 brief aan de gemeente hebben wij het volgende aangegeven. De functiewijziging naar wonen past niet in het omgevingsplan en niet in de Regiodeal Zuid-Hollandse Delta. 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. Daarin is opgenomen dat het verkochte alleen voor recreatief gebruik is en niet voor permanente bewoning.

Financieel en fiscaal kader

Totaalbedrag excl. BTW	: € 0,00
Programma	: Ambitie 1 - Samen werken aan Zuid-Holland
Financiële risico's	: Er zijn geen financiële risico's.

Juridisch kader

De te versturen brief geeft, door middel van het door PS vastgestelde afwegingskader, uitwerking aan de instructieregel voor de Gemeente "Artikel 7.45g (permanente bewoning recreatiewoningen)" uit Hoofdstuk 7 van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening. De punten uit het afwegingskader zijn met herziening Wonen Werken Werelderfgoed vastgesteld als toelichting op dit verordening artikel.

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.

2 Voorafgaande besluitvorming

Er is geen besluitvorming aan dit besluit voorafgegaan.

3 Proces

- In aanloop naar dit voorstel is er ambtelijk contact geweest met de gemeente Nissewaard.
- De gemeente is een aantal keer in gesprek gegaan met de projectontwikkelaar TJ Zuytland BV en heeft hierin medegedeeld niet mee te werken aan een functiewijziging.
- De ontwikkelaar heeft deze boodschap naast zich neergelegd en zelfs het nieuwsplatform 'In de Buurt' opgezocht.
- In overleg met de gemeente is ervoor gekozen om de ambtelijke afweging vanuit de provincie op hoofdlijnen met de projectontwikkelaar te delen.
- De ontwikkelaar wijzigt de uitleg van de gemeente en legitimeert hiermee de eigen handelingswijze. Er wordt in dit contact toegegeven dat het park bewust is ontwikkeld met beperkte faciliteiten, op deze manier kon er volgens de ontwikkelaar zelfs na de uitbreiding met 70 recreatiewoningen geen vitaal park ontstaan.
- De ontwikkelaar dringt bij de gemeente aan om een afspraak met gemeente en provincie. Het standpunt van de gemeente is duidelijk, gezien het doorlopen afwegingskader was er voor ons (gemeente en provincie) ambtelijk onvoldoende aanleiding om over een functiewijziging verder met de ontwikkelaar in gesprek te gaan.
- De gemeente heeft ambtelijk verzocht de gecreëerde onduidelijkheid weg te nemen middels een brief.

4 Participatie en rolname

Bij dit vraagstuk is in overleg met de gemeente gekozen voor het sturen van een brief.

5 Communicatiestrategie

De brief zal naar de gemeente Nissewaard worden gestuurd. Daarnaast zal de brief ter kennisname met Provinciale Staten worden gedeeld.