



Antwoordnotitie

1^e Wijziging bestemmingsplan

Landgoed De Groote Duynen

Antwoordnotitie

Wijziging bestemmingsplan Landgoed De Groote Duynen

1. Provincie Zeeland

Brief van 19 augustus 2014:

In beginsel staat de provincie positief tegen de verdere ontwikkeling van Landgoed De Groote Duynen.

In het provinciale beleid worden aan nieuwe recreatiewoningen eisen gesteld gericht op het versterken en behoud van de recreatieve verhuur van recreatiewoningen. De provincie constateert dat het wijzigingsplan geen verplichting bevat tot verhuur van de recreatiewoningen. Hierdoor ontstaat er een reëel risico dat de recreatiewoningen als beleggingsobject worden aangeschaft en leeg blijven staan, of dat de recreatiewoningen voor eigen gebruik worden gekocht en deeltijdwoningen worden. Voor deeltijdwoningen geldt dat ze moeten passen binnen de regionale woningmarktafspraken.

De provincie verzoekt om planologisch én privaatrechtelijk te waarborgen dat de recreatiewoningen daadwerkelijk voor verhuur worden aangeboden.

Antwoord:

- De exploitanten zijn zowel planologisch als privaatrechtelijk verplicht om het complex, bedrijfsmatig te exploiteren, waarbij bedrijfsmatige exploitatie als volgt is gedefinieerd: *het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanig beheer of exploitatie, dat in de recreatieverblijven **daadwerkelijk recreatief gebruik plaatsvindt**.*
Dit betekent dat zij verantwoordelijk zijn om te zorgen dat de recreatieverblijven ook daadwerkelijk als zodanig worden gebruikt. Als de recreatieverblijven niet worden gebruikt, betekent dit dat de exploitant handelt in strijd met de planologische en privaatrechtelijke bepalingen. Wij kunnen hierop handhaven. In overleg met exploitant zullen wij dit nader uitwerken in concrete criteria.
- In de provinciale verordening is geen bepaling opgenomen inzake verplichte verhuur. Artikel 2.5 van de VPRZ is uitsluitend gericht op het voorkomen van permanente bewoning van recreatiewoningen.
- Het onderhavige wijzigingsplan heeft alleen betrekking op een wijziging van het **type** recreatieverblijven: de 80 geplande appartementen worden uit het plan geschrapt, terwijl het aantal recreatiewoningen wordt verhoogd van 50 naar 95. De bezwaren van de provincie tegen deze wijziging zijn niet relevant, omdat de gevreesde risico's zich evenzeer voordoen bij het oorspronkelijke plan.
- De wijzigingsbevoegdheid in artikel 4 lid 6 strekt niet zover dat het college bevoegd is om een verhuurverplichting toe te voegen aan het bestemmingsplan.
- Kortom, er is geen juridische basis voor het opleggen van een verhuurverplichting.

Wel is de exploitant verplicht om te zorgen voor een daadwerkelijk gebruik. Wij treden hierover in overleg met exploitant.

2. Waterschap Scheldestromen

Brief van 21 juli 2014:

Het plan geeft geen aanleiding om opmerkingen te maken.