Bijlage 3a onderdeel uitmaken van het raadsvoorstel Gebundelde zienswijzen geanonimiseerd

Facetplan vakantiepark Kemperbergerweg 771

Zaaknummer: 3871147

Bureau
Aard

Aan de (leden van de) gemeenteraad
van de gemeente Arnhem
Postbus 9029
6800 EL Arnhem

Per e-mail: [redacted]

Betreft: Oostappen Vakantiepark Arnhem B.V. / gemeente Arnhem
Ons kenmerk: D1500631
Uw kenmerk: Facetplan Vakantiepark Kemperbergweg 771

ZIENSWIJZE

Datum: 26 juni 2023

Geachte (leden van de) gemeenteraad,

I. Belanghebbende (indiener)

1.1 Belanghebbende, namens wie ik na te melden zienswijze kenbaar maak, is mijn cliënte: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Oostappen Vakantiepark Arnhem B.V.**, gevestigd te Asten, zaakdoende te 6816 RW Arnhem, Kemperbergerweg 771, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 09146130.

1.2 Het is u (evenals het bestuur van de gemeente Arnhem) reeds genoegzaam bekend dat ik de belangen van cliënte behartig en daartoe gemachtigd ben.

II. Ontwerpbestemmingsplan

2.1 De zienswijze heeft betrekking op het ontwerpbestemmingsplan "Facetplan Vakantiepark Kempenbergerweg 771", zoals dat vanaf 16 mei 2023 tot 27 juni 2023 ter inzage ligt, waarover cliënte bij brief van 15 mei 2023 is geïnformeerd, hierna ook te noemen: "het ontwerpbestemmingsplan".

III. Zienswijze

3.1 Cliënte maakt met het schrijven dezes - aldus tijdig – haar zienswijze kenbaar ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan.

3.2 Alvorens in te gaan op het ontwerpbestemmingsplan en de aanleiding daartoe, bespreek ik namens cliënte eerst relevante feiten en omstandigheden.

<u>Bewoning op verzoek van de gemeente Arnhem</u>

3.3 Op het park van cliënte is sprake van permanente bewoning. Die permanente bewoning vindt plaats op uitdrukkelijk verzoek van de gemeente. Meermaals is het voorgekomen dat de gemeente – de met haar gelieerde organisaties en diensten daaronder begrepen – cliënte heeft gevraagd personen op haar park op te vangen om aldaar permanent te

verblijven. De gemeente zag het als haar taak zich voor de huisvesting van die mensen – die vaak in een problematische situatie verkeerden - in te zetten en/of hard te maken en de gemeente zag dan in het park van cliënte een oplossing. Vorenbedoelde situatie heeft zich zowel voorgedaan ten aanzien van alleenstaanden als gezinnen.

3.4 Leden van de gemeenteraad, althans van een aantal fracties, hebben ook contact gehad met personen die woonachtig zijn of waren op het park. Leden van de gemeenteraad, althans van een aantal fracties, hebben hun zorgen kenbaar gemaakt. Leden van de gemeenteraad, althans van een aantal fracties, zijn zo ook bekend geworden met het feit dat de gemeente de hand heeft gehad in de bewoning op het park van cliënte.

3.5 Bij de huisvesting van personen op het park ging het in een aantal gevallen om zogenaamde probleemgezinnen; maar de (gedrag)problemen hielden met de huisvesting op het park niet op. Cliënte zag (en ziet) het als haar verantwoordelijkheid te waken voor het verblijfsgenot op het park. Dat kan best samen gaan met bewoning, zoals die bewoning niet in de weg staat aan de recreatieve exploitatie.

a. Dat betekent dat die gezinnen (of personen die van die gezinnen deel uitmaakte) en die (ernstige) overlast veroorzaakten op hun gedrag werden aangesproken en in sommige gevallen hen ook de toegang tot het park is ontzegd. In één van de gevallen is die ontzegging door de rechter getoetst geworden en de rechter heeft die ontzegging in stand gelaten.

b. In sommige gevallen was ook verplaatsen naar andere opstallen vereist, althans om de recreatieve exploitatie niet te schaden.

Zowel in de sub a als b bedoelde gevallen zochten de betrokken personen (of een gedeelte daarvan) contact met de gemeente en in reactie waarop de gemeente voor die personen op kwam. Wat daar in ieder geval ook uit kan worden afgeleid is dat de gemeente ook steeds bij de feitelijke uitwassen van bewoning betrokkenheid heeft gehad.

3.6 De basis van de thans ontstane situatie, namelijk de situatie dat sprake is van permanent verblijf of permanente bewoning, ligt bij de gemeente. Het is onrechtmatig, althans onredelijk, dat de gemeente zo actief heeft bijgedragen aan de situatie en nu meent dat enkel de eigenaar verantwoordelijkheid draagt.

<u>Huisvesting van werknemers</u>

3.7 Cliënte verhuurt niet aan natuurlijke personen (of hun werkgevers) die gebruik maken van het park om aldaar te verblijven wegens hun werkzaamheden in de omgeving. Het vorenstaande geldt los van de vraag wat de afkomst is de bedoelde natuurlijke personen. De gemeente is daarvan op de hoogte.

3.8 Cliënte heeft te maken met jaargasten. Die jaargasten geven derden het gebruik van hun recreatieobject. Cliënte is bij die ingebruikgeving geen partij; cliënte is niet de eigenaar van het recreatieobject.

Cliënte heeft te maken met boekingen en boekingsbureaus (of websites), die derden het recht op verblijf geven. Het is voor cliënte niet mogelijk inzage te hebben in- of controle op- het doel van het feitelijk verblijf, anders dan dat de boeking de bevestiging van recreatief verblijf bevat. Cliënte kan bijvoorbeeld niet personen louter op basis van hun nationaliteit weigeren. Dat is discriminatoir.

3.9 Voor zoveel sprake is van verblijf van personen met het oog op hun werkzaamheden in de omgeving, valt niet in te zien waarom de gemeente daar anders naar kijkt dan naar de sub 3.3 en volgende bedoelde gevallen, althans niet valt in te zien waarom de gemeente verschil maakt, althans dat motiveert de gemeente niet.

Gang van zaken

3.10 Bij de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan staat vermeld:

> *Sinds het vorige plan is teruggenomen, is met alle parkeigenaren gesproken en hebben we het ontwerpbestemmingsplan aangepast. Gelet op de verschillen tussen de parken, verschilt voorliggend facetplan van het facetplan uit 2020 en kiezen wij ervoor om een nieuw plan in procedure te brengen met een eigen IMRO-identificatienummer. Dit nieuwe facetplan focust zich niet meer op álle parken, maar op het vakantiepark dat de grootste risico's kent. Namelijk het 'Vakantiepark Arnhem'.*

In weerwil van hetgeen ter toelichting in de inleiding staat vermeld, heeft met cliënte het bedoelde geciteerde overleg *niet* plaatsgevonden. Het bestuur geeft een onjuiste voorstelling van zaken.

Voorts, mede gezien de eerder ten grondslag verwoorde verschillende beleidsmatige invalshoeken, valt niet in te zien dat en waarom het park van cliënte anders zou moeten worden behandeld dat andere vakantieparken (met een gelijksoortige bestemming) in de gemeente. Deze handelswijze strijdt met het gelijkheidsbeginsel.

Zienswijze

3.11 De gemeente duidt aan dat het ontwerpbestemmingsplan bedoeld is om permanente bewoning tegen te gaan. De gemeente laat echter buiten beschouwing dat sprake is van permanente bewoning op verzoek van- en in samenspraak met- de gemeente. Het is onjuist en onredelijk in de omstandigheden van dit geval enkel de verantwoordelijkheid bij cliënte neer te leggen, althans cliënte houdt de gemeente aansprakelijk voor de thans ontstane situatie en het feit dat het uitsluitend cliënte is die – als het aan de gemeente ligt – daar verantwoordelijkheid voor draagt.

De bijzondere omstandigheden van dit geval, namelijk de omstandigheid dat het initiatief en de betrokkenheid van de gemeente ten grondslag liggen aan

de bestaande situatie, brengen met zich mee dat het niet geoorloofd is, althans niet redelijk is, cliënte daarvoor verantwoordelijk te maken (in relatie tot het vigerende bestemmingsplan). De gemeente handelt onrechtmatig door eerst geruime tijd aan te dringen op de opvang en dan cliënte verantwoordelijk te maken voor deze (mede) door de gemeente zelf in het leven geroepen situatie. Cliënte heeft (een deel van de) exploitatie ingericht op de door/namens de gemeente kenbaar gemaakte behoefte, aan welke behoefte op verzoek van de gemeente gehoor is gegeven. Ingeval de gemeente daar op de voorgenomen wijze ter verantwoordelijkheid van cliënte een einde aan wil maken, dan handelt de gemeente onrechtmatig en dat maakt haar jegens cliënte schadeplichtig.

3.12 Op verzoek van de gemeente is met natuurlijke personen een rechtsverhouding ontstaan, die in privaatrechtelijke zin niet onmiddellijk of zonder nadelige gevolgen ongedaan kan worden gemaakt. Door daar "tegen beter weten in" met het ontwerpbestemmingsplan toch op aan te sturen is sprake van een onrechtmatige handelswijze zijdens de gemeente, hetgeen haar schadeplichtig maakt. Zeker omdat ten aanzien van het ontstaan van zo'n rechtsverhouding sprake is van een verzoek – of tenminste betrokkenheid – van de gemeente.

3.13 Het ontwerpbestemmingsplan brengt – ingeval dat vigerend wordt – met zich mee dat cliënte verantwoordelijkheid draagt voor situaties die zij onmogelijk volwaardig in de hand heeft of kan hebben.

Cliënte heeft niet de bevoegdheid of mogelijkheid om na te gaan of een persoon die op het park verblijft staat ingeschreven in de Basisregistratie Personen of dat die persoon daarin behoort te worden ingeschreven. De gemeente informeert cliënte niet als om een inschrijving wordt gevraagd.

Ten aanzien van een natuurlijke persoon die voor een bepaalde periode (van enkele weken tot enkele maanden, zeker in het seizoen) een opstal boekt, heeft te gelden dat cliënte het doel van het verblijf niet kan controleren. Cliënte kan daarover nog zo'n duidelijke bepalingen in de reserveringsovereenkomst opnemen, het controleren van het feitelijke verblijfdoel is welhaast onmogelijk. Onder deze omstandigheden in het niet juist, althans niet redelijk, cliënte verantwoordelijk te maken (voor een verblijfsdoel waarin zij geen aandeel en geen controlemogelijkheid heeft).

3.14 De gemeente miskent dat aan natuurlijke personen die op het park wonen – notabene meestal op voorspraak van de gemeente - mogelijk huurbescherming toekomt. In het ontwerpbestemmingsplan is daarmee geen rekening gehouden en de overgangsbepaling voorziet hier niet in.

3.15 De gemeente weet zelf (beter dan cliënte, zulks wegens de beschikbaarheid van de Basisregistratie Personen) wie woonachtig is op het park. Als de gemeente aan bewoning een einde wil maken, dan dient de gemeente jegens die personen handhavend op te treden. Ingeval de gemeente dat nalaat beschouwt cliënte dat in de omstandigheden van dit geval als een onrechtmatig handelen jegens cliënte, zeker nu de gemeente gelijktijdig cliënte daarvoor verantwoordelijk wil maken.

3.16 Het zou niet redelijk zijn en niet passend ingeval het ontwerpbestemmingsplan het gebruik van een bedrijfswoning onmogelijk maakt. Zo'n bedrijfswoning wordt weliswaar niet gebruikt om te recreëren, maar wel om de recreatie-exploitatie mogelijk te maken en daaraan dienstbaar te zijn.

3.17 Tenslotte. De nut en noodzaak van het ontwerpbestemmingsplan ontbreekt. Ingeval sprake is van een met het bestemmingsplan strijdig gebruik en geen sprake is van feiten of omstandigheden die dat gebruik rechtvaardigen of die reden zijn van handhaving (al dan niet onder voorwaarden) af te zien, dan heeft de gemeente voldoende instrumenten om tegen een overtreding en de overtreder op te treden. Zoals (bijvoorbeeld) met een last onder dwangsom.

IV. Conclusie

4.1 De hiervoor aangedragen zienswijze, zowel elk argument afzonderlijk als in samenhang bezien, zou u van (ongewijzigde) vaststelling moeten weerhouden.

4.2 Voorts geef ik te verstaan dat cliënte wel bereid is ten overstaan van u een toelichting te geven op de feitelijke gang van zaken, specifiek ten aanzien van de bewoning, de rol van de gemeente en het uitblijven van overleg met cliënte.

4.3 Cliënte behoudt zich nadrukkelijk het recht voor haar zienswijze uit te breiden of nader aan te vullen.

V. Ontvangstbevestiging

5.1 Ten slotte verzoek ik u namens cliënte mij de ontvangst van deze zienswijze schriftelijk te bevestigen.

Met vriendelijke groet,
Bureau Aard B.V.

[redacted]