Opmerkingen ten aanzien van document ‘Commentaar op de zienswijzen ontwerpbestemmingsplan “buitengebied – het verscholen dorp”’

Algemeen

Ik zou graag willen weten of en zo ja hoe de gemeente Harderwijk onafhankelijk onderzoek heeft gedaan naar de in het commentaar genoemde feiten die aantoonbaar onjuist en onvolledig zijn.

Commentaar op zienswijze 1, Hidden Village Exploitatie B.V. en HV Bedrijfsmiddelen B.V.

Indiener wordt eigenaar (en exploitant) van het recreatiepark, de onderneming Bungalowpark Het Verscholen Dorp genoemd. Dat is feitelijk onjuist. Op 2 gronden: HV is geen eigenaar van het recreatiepark, slechts van de centrale voorzieningen, wegen en infrastructuur, de rest is in eigendom van vele verschillende eigenaren. Ten tweede bestaat de onderneming Bungalowpark Het Verscholen Dorp niet meer.

De recreatieve bestemming van de kavels met bebouwing op het recreatiepark Het Verscholen Dorp is gewaarborgd in de Algemene Voorwaarden 1990 die als kettingbeding op ieder kavel van het recreatiepark van toepassing zijn. Daarbij is geen sprake van een privaatrechtelijke verhouding tussen HV en de individuele kaveleigenaren, hoe graag HV dat ook zou willen. Slechts voor een deel van de kavels is toestemming voor vervreemding nodig van HV, voor alle kavels is die toestemming vereist van de eigenaarsvereniging. De stelling (1.8) dat de eigenaarsvereniging geen zeggenschap heeft is dus ver bezijdens de waarheid. Dat een groot deel van de eigenaren inmiddels hun lidmaatschap van de eigenaarsvereniging heeft opgezegd is waar, maar doet niets af aan de rol die de vereniging op Het Verscholen Dorp is toegekend. En in de al genoemde Algemene Voorwaarden alsook in de statuten van de vereniging is opgenomen dat besluiten van de Eigenaarsvereniging gelden voor alle eigenaren, ook als zij geen lid zijn van de vereniging. Hier spiegelt HV de gemeente dus een valse voorstelling van de daadwerkelijke situatie op het recreatiepark voor. Het is daarom de gemeente onwaardig dat ze die opmerkingen voor kennisgeving aanneemt en niet bekritiseerd.

Bij 1.5 beschrijft HV dat het park een toekomstbestendig recreatiebedrijf is. Hoe kan het dan dat HV zelfs in de piekperiode(s), zomervakantie en andere schoolvakanties van Nederland, arbeidsmigranten huisvest op Het Verscholen Dorp? Alsof dat geen mismatch is die afbreuk doet aan de recreatieve aantrekkingskracht van Het Verscholen Dorp.

HV heeft momenteel slechts iets meer dan de helft van de recreatieobjecten in beheer als bedrijfsmatige exploitant (zoals ze zelf aangeven 70 van de 133 objecten). De overige objecten worden dus ofwel uitsluitend voor eigen recreatief gebruik gebruikt ofwel door eigenaren (al dan niet via een andere exploitant) zelf verhuurd. Zie ook het commentaar bij opmerking 6.4. Ik vraag mij af of de gemeente zelf onderzoek heeft gedaan naar de feitelijke situatie en aantallen? Het is nogal een besluit om te nemen met verregaande gevolgen voor de eigenaren die nu niet via HV verhuren! Dat rechtvaardigt op geen enkele manier de stelling dat de exploitant HV centrale bedrijfsmatige exploitant zou moeten worden

Commentaar bij zienswijze 2, Hiswa-Recron

Omdat Hiswa-Recron geen partij is op Het Verscholen Dorp, niet als eigenaar en ook niet als exploitant, zou deze zienswijze als niet relevant van tafel geveegd moeten worden. Tenzij Hiswa-Recron door een wel relevante partij (gemeente dan wel HV) om een zienswijze is verzocht, en dan zou dat bij het commentaar vermeld moeten worden.

Bij opmerking 2.2: Het is de situatie dat niet alle kavels in één hand zijn. Daar is destijds, bij de ontwikkeling van recreatiepark Het Verscholen Dorp voor gekozen. Het kan zijn dat dat uit oogpunt

van vermarkting niet optimaal is, maar omdat die opzet destijds gekozen is voor Het Verscholen Dorp is dat voor het vaststellen van beleid nu niet (meer) relevant.

Commentaar op zienswijze 4.3

Hier wordt gesteld dat als eigenaren hun recreatiewoning **aan derden verhuren** dit volgens het voorliggende bestemmingsplan via de centrale bedrijfsmatige exploitant dient te gebeuren. Maar verderop (bij commentaar op zienswijze 6.3) blijkt dat het ook geldt voor eigenaren die familie en vrienden in hun recreatiewoning laten recreëren zonder dat daarbij sprake is van verhuur. Er wordt dus bij het commentaar op verschillende zienswijzes met andere maten gemeten.
Ook wordt gesteld dat de diensten die de exploitant aan eigenaren levert geregeld zijn door middel van de Algemene Voorwaarden 1993. Dat is echter een onjuiste weergave van de situatie op Het Verscholen Dorp. De Algemene Voorwaarden 1990 zijn van toepassing op alle recreatiewoningen op Het Verscholen Dorp en regelt niets over diensten die via de exploitant zouden moeten lopen. De Algemene Voorwaarden 1993 gelden slechts voor een deel van de recreatiewoningen.

Commentaar bij zienswijze 6 stichting Achmea Rechtsbijstand namens de Vereniging van Eigenaren 'Het Verscholen Dorp'.

Er wordt gesteld dat het noodzakelijk is het verblijfsrecreatieve karakter van het park publiekrechtelijk te borgen. Dat kan eenvoudig met het bestaande bestemmingsplan waarbij er geen centrale bedrijfsmatige exploitatie is. Sterker nog: door alles in handen te leggen van HV is die borging juist afwezig: HV verhuurt aan arbeidsmigranten (die ze voor het gemak projectwerkers noemt), zelfs in de zomervakantie. En adverteert om huurders te werven voor langere periode (met een minimum van 3 maanden). Dat is verhuur voor (tijdelijke) permanente bewoning, niet voor recreatief gebruik!
Het is onjuist dat de Algemene Voorwaarden die gelden op Het Verscholen Dorp het eigenaren niet toestaat particulier te verhuren. Dat is een bepaling in de AV93, die maar voor een deel van de recreatieobjecten geldt. Als de exploitant dus stelt op te treden tegen eigenaren die particulier, dus buiten de exploitant om, verhuren, dan kan dat dus alleen voor de recreatieobjecten waar de AV93 voor gelden.
Er wordt gesteld dat het huidige gebruik nauwelijks af zal wijken van het toekomstige gebruik. Waarom is er dan door de gemeente de noodzaak gevoeld om een zo beperkende en verregaande beleidsmaatregel te nemen als verplichte centrale bedrijfsmatige exploitatie? U stelt hier zelf dat die noodzaak er helemaal niet is! En kan de gemeente aantonen dat er nu op grote schaal in strijd met het bestaande bestemmingsplan wordt verhuurd door eigenaren die niet via HV verhuren (dus wel als er via HV verhuurd wordt). Anders gezegd: kan de gemeente **aantonen** dat er een noodzaak bestaat om centrale bedrijfsmatige exploitatie te verplichten?
In tegenstelling tot waar de gemeente van uit gaat is er nu voor een deel van de recreatieverblijven helemaal geen verplichting om verhuur via de exploitant te laten verlopen. Eigenaren die zelf verhuren kunnen zelf de voorwaarden en prijs vaststellen, waardoor er sprake is van een vrije markt met concurrentiewerking. Het is duidelijk dat de beoogde centrale bedrijfsmatige exploitant dat vervelend vindt, zij zouden liever in een monopolypositie verkeren.
In het commentaar wat op opmerking 6.7 wordt gegeven wordt gesteld dat met Het Verscholen Dorp in algemene zin de eigenaar en exploitant van het recreatiepark wordt bedoeld. De functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie-bedrijfsmatige exploitatie niet over particuliere kavels ligt maar uitsluitend op de gronden die in eigendom zijn van de exploitant. En daar gaat het fout. Want de exploitant bezit niets. De algemene voorzieningen, wegen en infrastructuur alsmede de 22 kavels die HV bezit zijn in eigendom van Hidden Village Bedrijfsmiddelen B.V., de exploitatie in handen van Hidden Village Exploitatie B.V. 'De eigenaar' is dus de groep eigenaren, verenigd in de Eigenaarsvereniging Het Verscholen Dorp en niet de beoogde exploitant.
Bij het commentaar op opmerking 6.8 blijkt dat de gemeente alles wat HV stelt voor zoete koek aanneemt. Maar wat hier als commentaar gegeven wordt is feitelijk onjuist! Er bestaat wel degelijk de mogelijkheid voor particuliere eigenaren om zelf te verhuren, die beperking waar HV over rept geldt alleen voor de kavels waarop de AV93 van toepassing zijn en dat zijn niet de stenen bungalows.

Die mogen door alle eigenaren buiten HV om verhuurd worden, want daarvoor gelden alleen de AV90 en daarin is HV geen partij. Ik denk dat het de plicht van de gemeente is om eerst zelf onderzoek te doen naar of iets wel of niet juist is voordat een indiener van een zienswijze beschuldigd wordt van het geven van onjuiste informatie.
Bij opmerking 6.12 wordt gesteld dat het ter bevordering van de vitaliteit wenselijk is het verblijfsrecreatieve karakter zowel privaatrechtelijk als publiekrechtelijk te borgen en de verantwoordelijkheid daarvoor in één hand te leggen. Maar zo is de situatie op Het Verscholen Dorp nu eenmaal niet. Het park is vanaf het begin (1990) volledig uitgepond. Alle eigenaren van de recreatieverblijven zijn ook eigenaar van de grond. Daar kan beleid van de gemeente niets aan veranderen. En die eigenaren hebben verplichtingen, voortkomend uit het kettingbeding (AV90) bij de koop van hun recreatieve eigendom, maar ook rechten. En de gemeente gaat die rechten met de verplichte centrale bedrijfsmatige exploitatie ernstig inperken zonder daar een goede reden toe te geven anders dan dat ze **denkt** (niet onderbouwd of met eigen onderzoek gestaafd) dat ze daarmee de controle over het recreatieve karakter van het park waarborgt. Alles wordt in handen gelegd van en commerciële partij die op zijn 'blauwe ogen' geloofd en vertrouwd wordt, maar die ondertussen niets doet om het park toekomstbestendig te maken. Het riool is regelmatig verstopt, maar onderhoud blijft uit. Er zou glasvezel kunnen worden aangelegd, maar de beheerder wil het niet hebben, idem voor zonnepanelen, het elektriciteitsnet is ontoereikend en geeft storingen (zoals op 3-11-2022). Dus nogmaals: waar is **het bewijs** van de gemeente dat het aangescherpte bestemmingsplan noodzakelijk is?
Gezien de opmerkingen over de onjuistheden en niet onderbouwde veronderstellingen die het commentaar op zienswijze 6 vormen is het onbegrijpelijk dat deze zienswijze geen aanleiding geeft het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Er is juist alle aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, nl door af te zien van de verplichte centrale bedrijfsmatige exploitatie.

Zienswijze 7 (door 36 indieners op basis van een uniforme brief)

In het commentaar op punt 7.1 wordt wel ingegaan op de bewering van HV dat het reserveringssysteem 'eerlijk' is, maar is dat ook door de gemeente onderzocht? Of is dat weer een opmerking die voortkomt uit het blinde vertrouwen in HV? En er wordt niet ingegaan op de opmerking in de zienswijze dat het om niet beschikbaar stellen van de eigen accommodatie aan familie en vrienden niet meer mogelijk zal zijn. Met de verplichte centrale bedrijfsmatige exploitatie is het de exploitant die de prijs bepaald. Dus in plaats van gratis moet er dan aan HV betaald worden die er 15% van in zijn eigen zak steekt (voor geen tegenprestatie) en de rest kan de eigenaar dan teruggeven aan de vrienden of familieleden die ze gratis in hun bungalow wil laten recreëren. Dat is een verregaande inbreuk op het zelfbeschikkingsrecht van eigendommen.
De gemeente stelt dat het beweerde in opmerking 7.3 niet te begrijpen. Mogelijk moet de gemeente dan aan een jurist vragen wat het verschil is tussen een recreatiepark wat nog niet gebouwd is en een park wat al bijna 30 jaar (voornamelijk) recreatief gebruikt wordt. Het gaat de indieners niet zo zeer om eigen recreatief gebruik maar om het gebruik door vrienden en familie, niet zijnde de eigenaren maar waar het recreatieobject wel ook voor gekocht is. Omdat er nu eenmaal mensen zijn die anderen wat gunnen zonder er zelf beter van te moeten worden. Deze eigenaren zijn dan ook niet uit op een vergoeding uit hoofde van planschade maar op rechtsbescherming, om niet overgeleverd te worden aan de grillen van een beheerder die door de gemeente aangewezen wordt als verplichte centrale bedrijfsmatige exploitant. Vooral door beleid waar elke vorm van noodzaak (voor de gemeente) of inhoudelijke onderbouwing aan ontbreekt. Het is dan ook voor de indieners van deze zienswijze onbegrijpelijk dat de gemeente deze zienswijze niet deelt en geen aanleiding geeft het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen. Een grotere inbreuk op rechtszekerheid en beschikkingsrecht van eigen eigendommen (grond plus opbouw) is nauwelijks voorstelbaar. Waarbij de recreatieve bestemming, het recreatieve gebruik niet bestreden wordt, dat is al geborgd in de algemene voorwaarden van 1990 die op het kavel rusten en het bestemmingsplan van de gemeente zoals dat nu geldt.