BOSKAMP & WILLEMS
ADVOCATEN

Bezoekadres
Dr. Holtroplaan 42 - Eindhoven
Correspondentieadres
Postbus 8727 - 5605 LS Eindhoven

Telefoon 040 2501414
Fax 040 2501450
advocaten@boskampwillems.nl
www.boskampwillems.nl

Burgemeester en wethouders
van de gemeente Sluis
Postbus 27
4500 AA OOSTBURG

Tevens per e-mail: info@gemeentesluis.nl

Betreft: Bie - Sluis
Uw ref.: ED/U/2024/24.0015537
Onze ref.: LHN/62188-b1/HAM
E-mail: l.vanhoorn@boskampwillems.nl
Doorkiesnr.: 040 – 250 14 80

Eindhoven, 30 april 2024

Geacht college,

Bij brief van 17 april 2024 hebt u mij de ontvangst van de pro forma ingediende zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan "EuroParcs Schoneveld" bevestigd. In die brief stelt u mij in de gelegenheid binnen twee weken na dagtekening van de brief een inhoudelijk gemotiveerde zienswijze namens cliënten tegen het ontwerpbestemmingsplan in te dienen. Namens cliënten ga ik daartoe middels deze brief over.

Strijd met de Omgevingsverordening en het beleid

In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan verwijst u naar de Omgevingsverordening Zeeland 2018. Voor de voorbereiding en uitbreiding van recreatieterrein EuroParcs Schoneveld is artikel 2.10 Verblijfsrecreatie in de kustzone van belang. In het eerste lid is geregeld dat nieuwe vestigingen en uitbreiding van verblijfsrecreatie mogelijk is binnen de begrenzing van de Zeeuwse badplaatsen, zoals aangegeven in Bijlage 5. In afwijking daarvan zijn in het tweede tot en met het vijfde lid ook mogelijkheden opgenomen om buiten de begrenzing van de Zeeuwse badplaatsen nieuw verblijfsrecreatieterrein of uitbreiding van bestaande terreinen te realiseren. Het vijfde lid ziet op uitbreidingsmogelijkheden van bestaande verblijfsrecreatieterreinen, hetgeen in onderhavige kwestie aan de orde.

Vervolgens is een ontwikkelkader opgenomen voor de uitbreiding van een verblijfsrecreatieterrein in de kustzone. Het doel van dat ontwikkelkader is een eenduidig Zeeuws kwaliteitsniveau bewerkstelligen, dat helderheid verschaft over de gewenste kwaliteit van de verblijfsrecreatie voor ondernemers en dat een gelijk speelveld biedt.

Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald dan wel tot driemaal het in de betreffende zaak in het betreffende jaar in rekening gebrachte bedrag met een maximum van EUR 100.000,- indien geen uitkering uit hoofde van deze verzekering mocht plaatsvinden.

Boskamp & Willems Advocaten is een handelsnaam van Boskamp & Willems Advocaten B.V.

KvK: 83216928

30 april 2024

In het opgestelde ontwikkelkader, dat eveneens wordt genoemd in de Zeeuwse Kustvisie, is bepaald dat een beperkte uitbreiding van oppervlakte mogelijk is indien het nieuw uit te breiden terrein onder meer een maximale invulling ten behoeve van verblijfsrecreatie op het totale uitbreidingsoppervlakte kent van 13%.

In de toelichting is daarover het volgende opgenomen:

> *"Conform de provinciale verordening / Zeeuwse Kustvisie mogen de recreatieverblijven gezamenlijk maximaal 13% van de oppervlakte van de uitbreiding beslaan. De gezamenlijke oppervlakte van het uitbreiding bedraagt 39.283 m². 13% van de gezamenlijk oppervlakte bedraagt 4.977 m²."*

In de planregels bij de toegekende bestemming "Recreatie - Verblijfsrecreatie EuroParcs Schoneveld" is voor wat betreft de gronden met functieaanduiding "verblijfsrecreatie" bepaald dat voor gebouwen en bouwwerken een maximale oppervlakte inhoud van 70 m^2 geldt, *met dien verstande dat de totale oppervlakte van bouwwerken voor recreatief nachtverblijf t.p.v. de aanduiding "Verblijfsrecreatie" niet meer bedraagt dan 4.977 m^2*.

Deze regel is op zijn minst zeer onduidelijk en daarmee onuitvoerbaar. In het geheel is niet duidelijk hoe deze planregel moet worden geïnterpreteerd. Maar, indien wordt uitgegaan van de uitleg dat het totale oppervlakte van bouwwerken op het uitbreidingsgedeelte niet meer mag bedragen dan 4.977 m^2, kan dat leiden tot uitvoeringsproblemen.

In de toelichting als ook in het beeldkwaliteitsplan wordt namelijk uitgegaan van een uitbreiding van 65 eenheden van 70 m^2 met elk een eigen terras van 10 m^2, als ook 12 eenheden van 35 m^2, met elk een eigen terras van 10 m^2. Het totaal van deze eenheden, zonder het terras in ogenschouw genomen, bedraagt reeds 4.970 m^2. Indien de terrassen worden betrokken (als zijnde maximale invulling ten behoeve van verblijfsrecreatie), dan wordt de maximale invulling van 4.977 m^2 overschreden. Er is derhalve een discrepantie tussen de regels enerzijds en de toelichting en het beeldkwaliteitsplan (dat onderdeel uitmaakt van de regels) anderzijds. Op het moment dat op één kavel diverse extra bijbehorende bouwwerken (al dan niet vergunningsvrij) worden gerealiseerd, zal het toegelaten oppervlakte ruim worden overschreden.

Los van een uitbreiding in oppervlakte, stelt de Omgevingsverordening ook regels ten aanzien van een uitbreiding van eenheden. In de Omgevingsverordening is namelijk bepaald dat een beperkte uitbreiding van eenheden mogelijk is, indien er sprake is van een integrale kwaliteitsimpuls van de bestaande en toekomstige accommodatie,

er sprake is van een maximale invulling ten behoeve van verblijfsrecreatie op het totale terrein van 13% en er maximaal sprake is van 15% uitbreiding van eenheden.

Cliënten stellen zich allereerst op het standpunt dat geen sprake is van een *integrale* kwaliteitsimpuls. Hoewel het bestemmingsplan voorziet in de voorwaardelijke verplichting in de vorm van het kwaliteitsverbeterplan, is een kwaliteitsimpuls niet gegarandeerd. Zoals hieronder verder beschreven, zijn de kavels veelal niet in eigendom van EuroParcs maar van losse eigenaren. Zij kunnen door EuroParcs niet verplicht worden het Beeldkwaliteitsplan toe te passen, zodat een groot deel van de kavels waarschijnlijk niet daaraan zal voldoen. Er is dan ook geen sprake van een integrale kwaliteitsimpuls, hetgeen impliceert een 'allesomvattende' kwaliteitsimpuls. De voorwaardelijke verplichting dat per één te realiseren bouwwerk voor recreatief nachtverblijf binnen de gronden met de aanduiding 'verblijfsrecreatie' voorafgaand vier kavels met een bouwwerk voor recreatief nachtverblijf binnen de gronden met de aanduiding 'kampeerterrein' te voldoen aan de desbetreffende voorwaarden, is dan ook onvoldoende om te kunnen spreken van een integrale kwaliteitsimpuls van de bestaande en toekomstige accommodatie.

Verder maken cliënten uit de toelichting bij het bestemmingsplan op dat steeds wordt gekeken naar de maximale planologische mogelijkheden op dit moment. Dat betekent dat er gerekend wordt met een totaal aantal standplaatsen van 572. Op dit moment zijn er echter 367 eenheden op het park. Op het bestaande recreatiepark wordt het aantal eenheden weliswaar verlaagd naar 337, maar met de beoogde uitbreiding komt het totaal alsnog op 414 (337 + 77). Er is dus wel degelijk sprake van een toename in eenheden van ongeveer 12%. Gelet daarop dient, op grond van de Omgevingsverordening als ook de Zeeuwse Kustvisie, eveneens te worden onderzocht of er sprake is van een maximale invulling ten behoeve van verblijfsrecreatie op het *totale* terrein van 13%. In de toelichting wordt enkel beoordeeld of er sprake is van een maximale invulling van 13% ten aanzien van de uitbreidingslocatie. Alleen daarop al is het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende zorgvuldig tot stand gekomen en onvoldoende deugdelijk gemotiveerd.

Strijd met rechtszekerheid

In het ontwerpbestemmingsplan is voor de chalets en bijgebouwen in het bestaande deel een specifieke bouwregeling opgenomen waarin de maatvoering is vastgelegd, te weten een maximale oppervlakte van 90 m^2 voor wat betreft de kampeermiddelen of bouwwerken voor recreatief nachtverblijf als ook een oppervlakte van 15 m^2 voor bijgebouwen. De onderlinge afstand tussen de gebouwen bedraagt 3,00 meter.

Bij cliënten bedragen de afstanden onderling echter geen 3,00 meter. Ook wordt de oppervlakte overschreden. Deze chalets en bijbehorende bouwwerken zijn echter door EuroParcs (althans haar voorganger) zo, met onderhavige afmetingen, aan cliënten verkocht en gerealiseerd. Cliënten mochten erop vertrouwen dat deze chalets voldeden aan de destijds geldende wet- en regelgeving dan wel dat impliciet toestemming is verleend door EuroParcs dan wel haar voorganger ten behoeve van de maten en afstanden. Het ligt dan ook op de weg van uw gemeente deze afwijkende maten, afstanden en oppervlakten positief te bestemmen, en niet enkel de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds-, en oppervlaktematen zoals op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan tot stand zijn gekomen of tot stand kunnen komen met inachtneming van het bepaalde krachtens de Woningwet of de Wabo, positief te bestemmen.

Eveneens merken cliënten op dat zij eigenaren zijn van de voornoemde kavels. Het ontwerpbestemmingsplan schrijft een centrale bedrijfsmatige exploitatie voor, dat zoveel inhoudt als het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een gezamenlijk beheer en exploitatie van recreatiewoningen, gericht op het bieden van recreatieve (nacht)verblijfsmogelijkheden. Een dergelijk voorschrift is eerder nimmer verplicht geweest en druist in tegen de rechtszekerheid. Ten tijde van de aanschaf van de kavels, gold er immers geen dergelijke verplichting.

Tot slot

Cliënten menen dat het Beeldkwaliteitsplan zoals dat nu ten grondslag ligt aan de benodigde kwaliteitsimpuls enkel wordt opgesteld om de beoogde uitbreiding te realiseren. EuroParcs heeft cliënten de afgelopen vijftien jaren laten zien dat zij geen betrouwbare exploitant is. De problemen die zich op het park voordoen (waarbij een groot deel van de chaleteigenaren zich steevast inzet om het park mooi en schoon te houden), zijn dan ook met name veroorzaakt door nalatig en laks handelen van EuroParcs. Zo is over de afgelopen jaren veel groen verdwenen (het voetbalveld als ook de camping) ten behoeve van extra accommodaties. Geregeld is er wateroverlast door heftige regenval, hetgeen bekend is, doch EuroParcs voortdurend nalaat deze problemen op te lossen.

Cliënten krijgen sterk de indruk dat de problemen die nu spelen, worden, middels onderhavig ontwerpbestemmingsplan, neergelegd bij de kaveleigenaren. Immers, zij voldoen – door toedoen van EuroParcs – niet altijd aan de geldende wet- en regelgeving. Daartegen kan door uw gemeente, indien onderhavige ontwerpbestemmingsplan op deze wijze wordt vastgesteld – handhavend worden opgetreden. Alsdan betalen de kaveleigenaren de rekening voor de benodigde kwaliteitsimpuls, terwijl EuroParcs nimmer in het park heeft willen investeren.

30 april 2024

Cliënten dragen dan wel de lasten, maar de lusten (in de vorm van uitbreiding) zijn voor EuroParcs. Cliënten verzoeken u dan ook met klem onderhavig ontwerpbestemmingsplan niet, althans niet gewijzigd, vast te stellen.

Cliënten behouden zich het recht voor de zienswijze op een later moment nader aan te vullen.

Hoogachtend,

i.o.

A.A.M. van Hoorn