Belangenvereniging van Eigenaren
Europarcs Schoneveld

BeachClub de Horizon

Aan de leden van de gemeenteraad van Sluis
Postbus 27
4500 AA Oostburg

AANGETEKEND

Gemeente Sluis
Ingekomen
06 FEB. 2024
NR.

Datum: 4 februari 2024

Onderwerp: Ontwerpbestemmingsplan "EuroParcs Schoneveld"

Aan de leden van de gemeenteraad,

U heeft mogelijk al kennis kunnen nemen van de verschillende Zienswijzen die door diverse direct betrokkenen zijn ingediend tegen het bovenvermelde ontwerpbestemmingsplan, ref. NL.IMRO.1714.bpschoneveld-ON01.
In veel van deze Zienswijzen, inclusief de namens onze Belangenvereniging ingediende Zienswijze, wordt vooral het juridisch kader belicht: de juristen die de diverse belangengroepen vertegenwoordigen richten zich primair op de juridische kaders en toetsen het ontwerpbestemmingsplan tegen deze achtergrond. Wat juristen niet doen is de minder zakelijke kant belichten, en dan met name de emoties die het ontwerpbestemmingsplan heeft losgemaakt bij een groot aantal direct betrokkenen. Als Belangenvereniging staan wij voor het belang van onze leden, en het zijn juist deze leden waaraan de gemeente, in haar besluitvorming, nogal onachtzaam voorbij is gegaan. De gemeente heeft immers, met haar beslissing om tot publicatie van het ontwerpbestemmingsplan over te gaan, nogal wat veroorzaakt. Vooral veel leed waar de gemeente zich waarschijnlijk in het geheel niet bewust van is.

Inmiddels hebben wij als Bestuur van de Belangenvereniging van Eigenaren uitgebreid kennis kunnen nemen van het bovenvermelde ontwerpbestemmingsplan, alsmede van de beide voorgaande bestemmingsplannen m.b.t. de verblijfsrecreatieterreinen in de Gemeente Sluis, te weten het plan uit 2013 en het plan uit 1991. Uit die plannen komt een ontluisterend beeld naar voren van een parkexploitant (Europarcs, voorheen Droomparken) die alle ruimte krijgt om de door de gemeente zelf opgestelde regels te overtreden, en een Gemeente (Sluis, voorheen Oostburg) die bij dit alles consequent hetzij de ogen sluit, hetzij de andere kant op kijkt. Van enige vorm van toezicht laat staan handhaving lijkt in ieder geval geen sprake te zijn geweest. Nu worden onze leden, via het ontwerpbestemmingsplan, massaal geconfronteerd met dit laakbaar handelen. Het gevolg: veel onrust, teleurstelling en onbegrip. Onze leden/eigenaren zijn boos, begrijpen het niet, vinden het onterecht en onrechtmatig. Wij lichten dit verder hieronder toe.

24.0013712
Inkomende documenten Gemeente Sluis

Droomparken/Europarcs heeft vanaf 2005 tot heden willens en wetens in verschillende fasen een recreatiepark ontwikkeld, gebouwd en verkocht wat al vanaf het begin niet voldeed aan de vigerende wet- en regelgeving.
Dat geldt voor het vergunningsvrij bouwen in het tijdvak 2005 t/m december 2013, en eveneens voor het tijdvak vanaf 2013 tot heden.
Een opsomming op hoofdlijnen van zaken die niet voldoen zoals thans omschreven in het ontwerpbestemmingsplan:

- Er zijn door Droomparken/Europarcs op het park te grote chalets gebouwd/ geplaatst;
- De afstanden tussen de gebouwen op de percelen voldoen veelal niet aan de door de Brandweer voorgeschreven brandveilige onderlinge afstand van drie meter;
- De hoogtes van de chalets voldoen veelal niet aan de regelgeving;
- Van het bouwen conform de regel 1:4 is in sterke mate afgeweken, waardoor het chalet meer perceelruimte in beslag neemt dan de maximaal toegestane 25% bebouwd perceeloppervlak;
- Er is gebouwd c.q. er zijn chalets geplaatst in de groenstroken: de voorgeschreven bebouwingsvrije zone bij groenstroken is niet nageleefd. Dit al vanaf het moment dat op het huidige park, voorheen een campingterrein, de eerste chalets werden geplaatst;
- Aan de westzijde en deels de noordzijde van het park had eveneens een groenstrook gerealiseerd moeten worden. Dit is niet gebeurd;
- In het centrumgebied, nu benoemd als reconstructiegebied, is heel dicht bebouwd. Percelen zijn gesplitst om een grotere dichtheid te bereiken. In dit reconstructiegebied zijn zeer veel regels parallel met voeten getreden;
- Groenstroken en sloten zijn toebedeeld aan kavels. Achteraf blijkt dit onrechtmatig te zijn daar deze behoren tot de infrastructuur van het park , als afscheiding (groenstroken) en als onderdeel van de afwatering van het park, waarbij die afwatering ook nog eens cruciaal blijkt te zijn voor een goede waterhuishouding op het park, iets waar momenteel zeker geen sprake van is. Op dit punt hebben meerdere partijen verzuimd hun plicht te doen: Europarcs, het Waterschap, en de Gemeente Sluis;
- Door het centrumgebied/reconstructiegebied te dicht te bebouwen en de groenstroken en sloten toe te bedelen aan de kavels heeft Droomparken/Europarcs veel meer bouwvolume/chalets gerealiseerd en verkocht dan bij consequent toepassen van de regels zou zijn toegestaan. Hiermee zijn extra inkomsten gegenereerd en is extra winst gemaakt ten koste van, naar nu blijkt, de bestaande eigenaren op het park.

Problematisch bij dit alles is uiteraard het feit dat de Gemeente Sluis vanaf 2005 tot heden niet of nauwelijks toezicht heeft gehouden op bovenstaande, of hierop heeft gehandhaafd. Pas tijdens de laatste bouwfase, ongeveer vanaf 2017, is er handhavend opgetreden. Er is toen ook vanuit de Gemeente een verplichting opgelegd aan (toen nog) Droomparken om een bouwvergunning aan te vragen. Na het verlenen van deze vergunning, wat tot de nodige vertraging op dit deelproject heeft geleid, is er alsnog in strijd met de verleende

bouwvergunning gehandeld en zijn opnieuw regels overtreden. Ook hierop is door de Gemeente Sluis niet gecontroleerd, en niet gehandhaafd.

Inmiddels wekt Europarcs de indruk dat men, als onderdeel van de totstandkoming van dit ontwerpbestemmingsplan, een participatieproces met de eigenaren heeft doorlopen. Wij zien dat anders. Het gehele participatieproces waarin de eigenaren werden "meegenomen" in de plannen van Europarcs hebben wij als uiterst eenzijdig ervaren. Door een extern communicatiebureau is een enquête opgesteld waarmee de bestaande eigenaren inspraak werd verleend in de geplande uitbreiding. Als Belangenvereniging van Eigenaren mochten wij hierbij onze inbreng aanleveren, doch al snel werd duidelijk dat al te kritische vragen van onze zijde door Europarcs niet werden overgenomen. Het uiteindelijke resultaat was dan ook nogal eenzijdig, niet onafhankelijk, publicatie van de resultaten was absoluut niet transparant, en daarmee voor onze leden niet controleerbaar. Daarmee lijkt deze enquête vooral bedoeld te zijn geweest als bewijs naar de Gem. Sluis dat er daadwerkelijk sprake is geweest, en nog is, van een participatieproces.
Na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft Europarcs informatiebijeenkomsten belegd met alle eigenaren (NL en DE), deels fysiek en deels via MS Teams. Tijdens deze bijeenkomsten werd al snel duidelijk dat de eigenaren het proces toch enigszins anders beleven dan Europarcs: men ziet geen participatie, eerder een bewuste poging van Europarcs om een vijandbeeld te creëren waarbij niet Europarcs doch de Gem. Sluis de boosdoener is. Dit deel van het participatieproces verliep uiterst doorzichtig, met letterlijke verzoeken vanuit de directie van Europarcs aan de eigenaren/leden om "samen met Europarcs" op te trekken tegen de veroorzaker van alle problemen, te weten de Gem. Sluis. Het moge daarbij duidelijk zijn dat de rol van de Gem. Sluis in deze bepaald niet fraai is daar met name door het gebrek aan toezicht en handhaving in praktisch de gehele periode vanaf 2005 de huidige problemen zijn ontstaan. Het is echter evident dat alle in het verleden gemaakte fouten door Europarcs zijn gemaakt: de rol van de Gemeente Sluis heeft zich beperkt tot niet controleren en niet handhaven.

In dit licht bezien is het wellicht goed om ook even terug te grijpen op een stukje geschiedenis tussen met name onze Belangenvereniging en Europarcs. Voor het bovenstaande enigszins buiten de orde, doch vooral bedoeld om een en ander in een juiste context te plaatsen.
Droomparken/ Europarcs heeft bij de realisatie van het recreatiepark vanaf het prille begin tot op heden weinig oog gehad voor het leveren van kwaliteit of deugdelijk werk. Dit geldt voor zowel de kwaliteit van de aanwezige chalets en de wijze waarop deze op locatie zijn geplaatst als de aanwezige infrastructuur.
Een opsomming door de tijd heen:

- Schade aan de gevelbekleding bij een groot deel van de chalets waarbij de eerste schade al optrad enkele jaren na plaatsing van diezelfde chalets. In 2012 is "voortvarend" gestart

met de afhandeling van deze problemen, dusdanig voortvarend dat nu, anno 2024, deze schade nog steeds niet volledig is afgehandeld;

- Het wegrotten van de ondersteuning onder de overkappingen door een ondeugdelijke plaatsing. Ook hier heeft het vele jaren gekost alvorens de problemen eerst onderkend, en vervolgens ook opgelost werden.
- Het ontbreken van ventilatievoorzieningen onder de chalets waardoor bijna automatisch houtrot optrad aan de onderzijde van het chalet. Een volstrekt overbodige en onzinnige omissie daar het aanbrengen van ventilatieroosters niet duur is als het direct gebeurt, maar uiteraard wel achteraf. Ook hier duurde het jaren alvorens de fout werd toegegeven, en vervolgens nog vele jaren alvorens de fout werd hersteld;
- Een slechte ondergrondse infrastructuur: gebrekkige installatie van al het leidingwerk (gas, water, elektra, riolering, CAI). Op een groot deel van het park zijn de oude leidingwerken van de eerdere stacaravans hergebruikt door deze eenvoudigweg te koppelen aan de chalets die voor deze caravans in de plaats zijn gekomen. Een chalet is echter geen stacaravan: bij plaatsing van de chalets had men zorg moeten dragen voor een bij deze vorm van bebouwing passende infrastructuur. Opnieuw waren jaren van praten en druk uitoefenen nodig, inclusief druk vanuit de Gem. Sluis en de Veiligheidsregio Zeeland alvorens het probleem werd geadresseerd, en in ieder geval ten dele werd opgelost;
- Er zijn nooit deugdelijke revisietekeningen gemaakt van de infrastructuur (gas-, water-riolering-, CAI- en elektraleidingen). Het is dus in belangrijke mate onbekend waar al deze leidingwerken liggen, zowel op het openbaar toegankelijke terrein als op de percelen van de individuele eigenaren. Dit is uiteraard uitermate onveilig en leidt, bij noodzakelijke graafwerkzaamheden, regelmatig tot incidenten.
- Verzakkingen van de chalets door een uitermate ondeskundige plaatsing en zeer gebrekkige fundering met resulterende gevolgschades. Nog steeds in behandeling;
- Wateroverlast door een zeer gebrekkige afwatering. Aan dit punt zijn echter ook het Waterschap en de Gem. Sluis debet door nalatigheid bij het plegen van onderhoud en gebrekkig toezicht;
- Optredende lekkages bij veel relatief nieuwe chalets;
- Veel achterstallig onderhoud op het gehele park;
- De veiligheid van de installaties in de gebouwen en van de aanwezige infrastructuur is discutabel.

Het moge duidelijk zijn dat Europarcs met de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan kiest voor de "vlucht naar voren". Men kiest voor uitbreiding van het park en wekt daarbij de indruk dat, met de opbrengsten van de uitbreiding, alle fouten uit het verleden de komende jaren zullen worden hersteld. Wij kijken echter vooral naar het verleden, en dan met name naar de tijd die het Europarcs kost om zelfs de bestaande problemen adequaat aan te pakken, voor zover er al over een adequate aanpak mag worden gesproken. Vanuit dat verleden hebben wij, ondanks de in het ontwerpbestemmingsplan zo fraai beschreven en

geïllustreerde "**kwaliteits**impuls", weinig tot geen vertrouwen in het probleemoplossend vermogen van Europarcs, laat staan tot het leveren van **kwaliteit**.
Recent is daarnaast duidelijk geworden uit gesprekken met zowel de directie als de projectleider van Europarcs dat het realiseren van de kwaliteitsimpuls vooral een papieren tijger is, een zoethoudertje voor de Gemeente Sluis waarmee de indruk wordt gewekt dat men meegaat in het realiseren van een goede beeldkwaliteit, en een forse vergroening/ verfraaiing van het bestaande park. Niets blijkt echter, hoewel dit ongetwijfeld door Europarcs zal worden ontkend, minder waar: Europarcs wil uitbreiden, daar maximaal aan verdienen, en parallel zo weinig mogelijk investeren in het bestaande park.

Gegeven bovenstaande verzoeken wij u, vanuit uw rol als Gemeenteraad, formeel namens de Belangenvereniging van Eigenaren om het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan in te trekken en in overleg te treden met Europarcs over de ontstane situatie, waarbij wij graag als gesprekpartner willen aansluiten.

Met vriendelijke groet,

Namens het Bestuur van BeachClub de Horizon

Gerrit van den Heuvel
Jan van Loenhout

info@beachclubdehorizon.nl
www.beachclubdehorizon.nl

Correspondentieadres:
Kraanvogel 29
4822RC Breda