Postbus 7113
1007 JC Amsterdam
Beethovenstraat 400
1082 PR Amsterdam
T +31 20 717 10 00
F +31 20 717 11 11

Paul Loeb
Advocaat
T +31 20 71 71 926
M +31 6 51 12 42 48
paul.loeb@nautadutilh.com

Keri van Ettekoven
Advocaat
T +31 20 71 71 916
M +31 6 46 92 93 23
keri.vanettekoven@nautadutilh.com

Amsterdam, 9 juni 2023

**AANGETEKENDE POST**

de gemeente Maasgouw
het college van burgemeester & wethouders
t.a.v. dhr. T. Douven
Postbus 7000
6050 AA Maasbracht

Geacht college,

Betreft: reactie op uw brief en het raadsvoorstel inzake de uitbreiding van woonwagenlocatie Meers, Thorn
Uw kenmerk: Z/22/027656
Ons kenmerk: 53104824

Namens Maasresidence Thorn C.V., Grouwels Vastgoed B.V., Arcus Zuid Projectontwikkeling B.V en Maasresidence Thorn Verhuur en Beheer B.V. (hierna tezamen: "Maasresidence") wenden wij ons tot u in verband met het volgende.

Maasresidence heeft kennisgenomen van uw brief van 16 mei 2023 (kenmerk Z/22/027656) met daarin het voornemen van het college om de woonwagenlocatie Meers in Thorn met zes standplaatsen uit te breiden. Maasresidence betreurt dat zij pas in dit stadium op de hoogte is gebracht van deze voorgenomen ontwikkeling, die direct naast de entree van park Maasresidence Thorn is beoogd.



Deze communicatie is vertrouwelijk, kan zijn onderworpen aan een beroepsgeheim en mag niet worden gebruikt, geopenbaard, verveelvoudigd, gedistribueerd of behouden door een ander dan de beoogde ontvanger. Alle juridische relaties zijn onderworpen aan de algemene voorwaarden van NautaDutilh N.V. (zie www.nautadutilh.com/terms). Deze voorwaarden bevatten een aansprakelijkheidsbeperking, zijn gedeponeerd bij de rechtbank in Rotterdam en worden op verzoek kosteloos toegezonden. Nederlands recht is van toepassing en geschillen worden onderworpen aan de exclusieve bevoegdheid van de rechtbank in Amsterdam. NautaDutilh N.V.; statutair gevestigd te Rotterdam; handelsregister nr. 24338323. Voor informatie inzake de verwerking van uw persoonsgegevens zie onze privacy policy: www.nautadutilh.com/privacy.

Deze ontwikkeling zal een grote impact hebben op Maasresidence en de eigenaren en gasten van het park Maasresidence Thorn. Maasresidence kan zich niet verenigen met de beoogde uitbreiding van de woonwagenlocatie, de daarbij door het college gemaakte afwegingen en de wijze waarop over de beoogde ontwikkeling is gecommuniceerd. Zij zal zich tegen de voorgenomen ontwikkeling verzetten, rechtsmiddelen aanwenden en behoudt zich alle rechten voor.

*Achtergrond*

Maasresidence heeft zich de afgelopen 10 jaar ingezet voor het ontwikkelen van een luxueus recreatiepark in de gemeente Maasgouw (hierna: de "gemeente"). De gemeente was daarbij nauw betrokken en heeft deze hoogwaardige ontwikkeling gestimuleerd. Het park Maasresidence Thorn, het beoogde hotel en de groene boulevard met o.a. MRT Beach, vormen een belangrijke toeristische trekpleister en maken het omliggende gebied aantrekkelijker voor bezoekers en inwoners van de gemeente. Om die reden achtte en acht de gemeente het van grote waarde dat het park en de voorzieningen een zeer hoogwaardig niveau kennen. Om het gewenste ambitieniveau te kunnen nastreven, heeft de gemeente in verschillende documenten waarborgen ingebouwd. Zo zijn de door de gemeente gewenste kwaliteitseisen als voorwaarden opgenomen voor de medewerking van de gemeente en maken onderdeel uit van de Realisatie- en Exploitatieovereenkomst Project Maasresidence Thorn van 19 december 2014. Het ten behoeve van Maasresidence Thorn vastgestelde exploitatieplan en bestemmingsplan[1] stellen kwalitatieve eisen aan de ontwikkeling van Maasresidence Thorn, onder meer door opname van voorwaardelijke verplichtingen waarvan de ontwikkeling van specifieke bestemmingen afhankelijk wordt gesteld. Ook heeft uw gemeente specifiek ten aanzien van het gebied een beeldkwaliteitsplan[2] vastgesteld, dat een bindende aanvulling betreft op de gemeentelijke welstandsnota. Ook via die weg moeten ontwikkelingen in het gebied aan specifieke hoogwaardige kwaliteitseisen voldoen.

Maasresidence heeft bij de ontwikkeling van het recreatiepark steeds aan alle door de gemeente gestelde eisen voldaan. Zij levert veel tijd, geld en inspanningen ten aanzien van het verbeteren en behouden van het hoogwaardige kwaliteitsniveau van het park en de omgeving. Het voornemen van de gemeente om nu in datzelfde gebied, direct naast de ingang van Maasresidence Thorn, de woonwagenlocatie met maar liefst zes plaatsen uit te breiden is in strijd met het door de gemeente gewenste en voorgeschreven kwaliteitsniveau, de in dat verband gesteld eisen en is een afwijking van haar bestendige gedragslijn. Het woonwagenpark zoals het college voor ogen heeft past naar aard en uitstraling niet in het buitengebied van Thorn en het gemeentelijk plan Land van Thorn en doet afbreuk aan het hoogwaardig niveau

[1] Bestemmingsplan 'Maasresidence Thorn', zoals vastgesteld op 11 februari 2015.
[2] Beeldkwaliteitsplan Maasresidence Thorn 2016, vastgesteld op 11 februari 2015.

van het gebied dat de gemeente en Maasresidence voorstaan en nastreven. De investeringen in het park Maasresidence Thorn zijn zeer hoog en deze zijn nog lang niet terugverdiend, met alle risico's van dien. Met de gerechtvaardigde belangen dienaangaande wordt in het plan van het college ten onrechte geen rekening gehouden.

*Gemeentelijk beleid en impact op toerisme*

De uitbreiding past evenmin in het door de gemeente tot dusver gevoerde en toekomstige R&T-beleid. Daaruit volgt immers dat de gemeente ook de komende jaren wil inzetten op versterking van toerisme en recreatie door de (verdere) ontwikkeling van het vakantiepark, een 5-sterrenhotel, de groene boulevard met o.a. MRT Beach en natuur.[3] Het uitbreiden van de woonwagenlocatie staat haaks op de recreatie- en toerismevisie van de gemeente. Met het verder uitrollen van dit initiatief ondermijnt de gemeente haar eigen beleid. Te meer omdat de beoogde uitbreiding van de woonwagenlocatie juist een negatief effect zal hebben op toerisme. Een woonwagenpark aan de ingang van park Maasresidence Thorn heeft impact op het straatbeeld en de beleving van eigenaren en bezoekers van het park. De woonwagenlocatie ligt bovendien op de aanrijroute naar het beoogde 5-sterren hotel aan de Grootheggerplas. Een luxueus recreatiepark en hotel enerzijds, en een woonwagenpark anderzijds, zijn functies die niet met elkaar te verenigen zijn. Het voorgaande wordt onderschreven door betrokken personen van Recreatie en Toerisme van de gemeente, zoals blijkt uit de bijlage bij de brief van 16 mei 2023 met een toelichting op het voornemen van het college.

*Consequenties van de uitbreiding*

De consequenties en schade die een uitbreiding van de huidige woonwagenlocatie op de beoogde plek met zich brengen zullen aanzienlijk zijn. Zo zal de uitbreiding tot gevolg hebben dat het voor (vakantie)woningzoekenden minder aantrekkelijk is om in het park te investeren en voor bezoekers om daar te verblijven. Er zal zonder meer exploitatie- en verhuurschade optreden. De hoogte van de schade is in deze fase nog niet concreet in te schatten. Ook voor de ruim 200 huiseigenaren die onlangs een investering hebben gedaan, kunnen de gevolgen groot zijn, nu zij geconfronteerd worden met waardevermindering. Al deze eigenaren hebben hun woning gekocht op basis van de uitgangspunten van een kwalitatief hoogwaardig park en recreatiegebied.

De uitbreiding heeft ook gevolgen voor andere initiatieven in de nabije omgeving van Maasresidence Thorn, zoals de beoogde herontwikkeling van de voormalige nabijgelegen liftenfabriek. De realisatie van natuur en woningen op die locatie is

[3] Zoals volgt uit het op 26 oktober 2021 goedgekeurde Plan van Aanpak 'Land van Thorn' (RIB D/21/041533).

van toegevoegde waarde voor de (inwoners van de) gemeente. De uitbreiding van de woonwagenlocatie vormt een belemmering voor de interesse in en de haalbaarheid van deze herontwikkeling.

*Belangenafweging*

Maasresidence meent dat het college deze gevolgen onvoldoende voor ogen heeft gehad bij het uitwerken van het voorstel en dat zij de belangen van Maasresidence, en andere belanghebbenden niet op juiste wijze in acht heeft genomen en/of heeft afgewogen.

In het voorstel van het college wordt er ten onrechte vanuit gegaan dat de voorgestelde uitbreiding de voordeligste oplossing is voor *alle* belanghebbenden. Louter in samenspraak met de bewoners van de huidige woonwagenlocaties is gekeken naar enkele (haalbare) alternatieven en het bijbehorend kostenplaatje. De benadeling van en schade voor Maasresidence, de eigenaren van de woningen, de exploitant en andere betrokkenen zijn ten onrechte buiten beschouwing gelaten. Ook de indirecte schade voor de gemeenschap en het toekomstige toerisme binnen de gemeente is niet meegenomen. Het park Maasresidence Thorn is van groot belang voor de lokale werkgelegenheid, alsmede voor haar toeleveranciers en partners. Deze werkgelegenheid zal naar verwachting oplopen tot ca. 240 personeelsleden in de komende vijf jaar, daarbij komt de indirecte werkgelegenheid bij toeleveranciers, partners en andere derden. Het beleid van de gemeente is gericht op het creeren en stimuleren van hoogwaardig toerisme en langdurige werkgelegenheid. Dat beleid zal negatief worden beïnvloed vanwege teruglopende verkoop en verhuur als gevolg van een woonwagenpark direct naast de ingang van het park. Ook deze aspecten zijn door het college ten onrechte niet meegewogen.

Maasresidence meent verder dat het alternatievenonderzoek en de financiële onderbouwing van het voorkeursalternatief (te) kort door de bocht zijn en een deugdelijke onderbouwing missen. Zo zijn in het alternatievenonderzoek niet alle mogelijke alternatieven afgewogen. Onder meer omdat andere belanghebbende partijen daarover niet hebben kunnen meedenken. Het college heeft daarom geen compleet beeld van de mogelijkheden en betrokken belangen. Financieel gezien lijkt het voorkeursalternatief van het college op korte termijn wellicht de goedkoopste optie, maar de langetermijngevolgen van de uitbreiding van de woonwagenlocatie zijn niet in ogenschouw genomen. Er is onder meer onvoldoende oog geweest voor de impact die de uitbreiding zal hebben op de (verdere) ontwikkeling van het gebied rondom Maasresidence Thorn, de belangen van Maasresidence en anderen, waaronder de gehele gemeenschap van de gemeente.

In het voornemen van het college staan de wens en de door haar aangenomen verplichting om meer standplaatsen voor woonwagens te realiseren opgenomen. Zo al sprake is van zo'n verplichting, welke niet concreet wordt gemaakt, dan strekt die algemene verplichting en het gemeentelijke beleid er niet toe dat de gemeente gehouden is om de uitbreiding van standplaatsen voor woonwagens op deze locatie te realiseren. Nieuwe standplaatsen voor woonwagens kunnen op andere locaties binnen de gemeente worden gerealiseerd. Daarmee aan de gestelde uitbreidingsbehoefte kan worden voldaan zonder dat ander gemeentelijk beleid wordt doorkruist. Het realiseren van nieuwe standplaatsen voor woonwagens op een andere locatie brengt niet mee dat de bewoners van de huidige locatie moeten verhuizen. Een gedwongen verplaatsing van hen is niet aan de orde.

Gelet op het structurele contact en de goede relatie die Maasresidence met de gemeente heeft, had het op de weg van het college gelegen om Maasresidence reeds bij de voorbereiding van dit voorstel te betrekken, zodat het college tot een gedegen belangenafweging en een voor alle partijen gedragen oplossing had kunnen komen. Maasresidence en andere belanghebbenden zullen de beoogde uitbreiding op deze locatie niet accepteren, ook gelet op de bredere belangen van de gemeenschap van Thorn, waaronder het belang van hoogwaardig toerisme, werkgelegenheid en de toekomstige groei daarvan. Daarnaast speelt het belang van de gemeente zelf (WOZ-inkomsten, toeristenbelasting, aansprakelijkheid) en het belang van de ruim 200 eigenaren. Ook zij zullen zich verweren. Dat geldt ook voor de initiatiefnemers en exploitant van het park die forse schade verwachten als gevolg van verminderde verkoop en verhuur van de woningen. De gemeente dient al deze belangen zorgvuldig af te wegen, hetgeen vooralsnog niet is gebeurd.

Maasresidence is graag bereid mee te denken over andere voor alle belanghebbende partijen aanvaardbare alternatieven en oplossingen. Zij stelt het dan ook op prijs om in gesprek te gaan met de betreffende wethouder(s), om standpunten nader toe te lichten en te bespreken. Daarmee zouden langdurige procedures kunnen worden vermeden en zou binnen een redelijke en kortere termijn een betere oplossing voor alle betrokkenen kunnen worden gevonden.

Wij zien uw reactie op dit schrijven dan ook graag spoedig tegemoet.

Hoogachtend,

NautaDutilh N.V.
Paul Loeb
Keri van Ettekoven