

**Bijlage 2a onderdeel uitmaken van het raadsvoorstel
Zienswijzennota geanonimiseerd**

Facetplan vakantiepark Kemperbergerweg 771

Zaaknummer: 3871147

***Zienswijzennota behorende bij het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan
"Facetplan vakantiepark Kemperbergerweg 771"***

Het 'Facetplan vakantiepark Kemperbergerweg 771' heeft ter inzage gelegen vanaf 16 mei 2023 tot en met 26 juni 2023. Tijdens deze periode is 1 zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend. In deze zienswijzennota wordt deze zienswijze samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Deze zienswijzennota maakt onderdeel uit van het raadsvoorstel tot vaststelling van dit bestemmingsplan.

De zienswijze is ingediend door [REDACTED] namens Oostappen vakantiepark Arnhem B.V. Waar in deze zienswijzennota gesproken wordt over het 'Vakantiepark Arnhem' of 'park' wordt hiermee het Oostappen vakantiepark bedoeld.

1. Omdat bewoning op verzoek van gemeente Arnhem plaatsvindt is het niet redelijk om het Vakantiepark Arnhem verantwoordelijk te maken voor de beëindiging hiervan

Samenvatting grond:

Indiener geeft aan dat op het Vakantiepark Arnhem sprake is van permanente bewoning. Deze permanente bewoning vindt plaats op uitdrukkelijk verzoek van de gemeente. Leden van de gemeenteraad, althans een aantal fracties, zijn hiervan op de hoogte.

Bij de huisvesting van personen op het Vakantiepark Arnhem ging het volgens indiener in een aantal gevallen om zogenaamde probleemgezinnen waar de (gedrag)problemen na de huisvesting op het park niet ophielden. Het Vakantiepark Arnhem ziet het als haar verantwoordelijk 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. Dat betekent dat die personen die (ernstige) overlast veroorzaakten op hun gedrag werden aangesproken en in sommige gevallen de toezegging tot het park is ontzegd of in sommige gevallen zijn verplaatst naar andere opstallen om de recreatieve exploitatie niet te schaden. Indiener geeft aan dat de betrokken personen (of een gedeelte daarvan) hierbij contact hebben gezocht met de gemeente en dat de gemeente in reactie hierop voor die personen op kwam. Indiener leidt hieruit af dat de gemeente steeds bij de feitelijke uitwassen van bewoning betrokkenheid heeft gehad.

Indiener geeft aan dat de basis van de permanente bewoning bij de gemeente ligt. Het is onrechtmatig, althans onredelijk, dat de gemeente zo actief heeft bijgedragen aan de situatie en nu meent dat enkel de eigenaar verantwoordelijkheid draagt. Het is daardoor niet geoorloofd, thans niet redelijk is, om het Vakantiepark Arnhem daarvoor verantwoordelijk te maken. Het park heeft (een deel van de exploitatie) ingericht op de door/namens de gemeente kenbaar gemaakte behoefte. Als de gemeente hier een einde aan wil maken, dan handelt de gemeente onrechtmatig en dat maakt haar jegens het park schadeplichtig.

Reactie gemeente:

Permanente bewoning is altijd in al in strijd geweest met het bestemmingsplan. De gemeente onderkent dat er al langere tijd permanent wordt gewoond op het park. Wij zijn hier al langer van op de hoogte en bezig met een aanpak. Dit blijkt ook uit de raadsbrief van 8 december 2020 met zaaknummer 531174.

De gemeente had al in 2013 het voornemen om handhavend op te treden op de permanente bewoning. Op dit voornemen zijn veel zienswijzen binnengekomen, waarbij duidelijk werd dat het besluit een enorme impact heeft voor de bewoners. Toen is van verdere handhaving afgezien.

Het klopt dat er in het verleden mensen door hulpverleningsinstanties, en soms ook door de gemeente, zijn gewezen op de mogelijkheid om in een noodgeval op 'Vakantiepark Arnhem' te gaan verblijven. Dit is echter nooit actief beleid geweest. Wij zijn al jaren bezig met het zoeken van geschikte woonoplossingen voor de mensen die er sinds 2019/2020 permanent wonen. Het aantal permanente bewoners op het park is inmiddels sterk afgenomen.

In 2019 is er meer besef gekomen van de slechte omstandigheden waaronder mensen gehuisvest zijn en de nadelige gevolgen van het wonen op een vakantiepark. Sinds 2019 worden mensen ook niet meer gewezen op de mogelijkheid om op het park te gaan wonen. Ook zijn we vanaf dat jaartal opnieuw actief begonnen aan het aanpakken van permanente bewoning op de camping. Hiertoe worden we ook gedwongen door een recente uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In deze uitspraak is meegegeven dat het college per illegale bewoner dient te bezien of er sprake is van een bijzondere omstandigheid op grond waarvan van handhavend optreden moet worden afgezien. Het actief aanpakken houdt in dat de permante bewoners van het park zijn aangeschreven. Hier is de gemeente vanaf mei 2021 mee gestart. Het sociaal wijkteam en de gemeente bieden bewoners ondersteuning om een verhuizing van de camping mogelijk te maken.

Met voorliggend bestemmingsplan wordt naast het verblijven ook het 'laten verblijven' aangemerkt als overtreding. Het uitgangspunt is dat het gebruik van het park wordt teruggebracht naar een legale situatie. De gemeente handelt hierbij niet schadeplichtig. Met dit bestemmingsplan krijgt de gemeente een extra middel om te voorkomen het permanent wonen op het vakantiepark aan te pakken.

2. Het Vakantiepark Arnhem heeft permanente bewoning niet in de hand

Samenvatting grond:

Het ontwerpbestemmingsplan brengt met zich mee dat het park verantwoordelijkheid draagt voor situaties die zij onmogelijk volwaardig in de hand heeft of kan hebben. Het Vakantiepark Arnhem heeft niet de bevoegdheid of de 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 en wordt daarover niet geïnformeerd door de gemeente.

Indiener geeft aan dat het controleren van het feitelijke verblijfsdoel welhaast onmogelijk is.

Indiener geeft aan dat de gemeente zelf beter weet dan het park wie woonachtig is op het park. Als de gemeente een einde wil maken aan de permanente bewoning op het park dan dient de gemeente jegens die personen handhavend op te treden. Als de gemeente dat nalaat, beschouwt het park dat in de omstandigheden van dit geval als een onrechtmatig handelen jegens het park.

Reactie gemeente:

De gemeente treedt al handhavend op jegens de bewoners van een park.

Ook van een eigenaar mag gevergd worden dat hij zich tot op zekere hoogte informeert over het gebruik van het door hem verhuurde. Het park kan op basis van het bijhouden van een nachtregistratie, maar ook via gewone administratie, bijhouden of iemand langdurig op het Vakantiepark Arnhem verblijft.

3. In het ontwerpbestemmingsplan wordt geen rekening gehouden met huurbescherming.

Samenvatting grond:

Daarnaast miskent de gemeente volgens indiener dat natuurlijke personen die op het park wonen mogelijk huurbescherming toekomt. In het ontwerpbestemmingsplan is daarmee geen rekening gehouden en de overgangsbepaling voorziet hier niet in.

Reactie gemeente:

Huurbescherming bestaat in beginsel enkel voor huur van woonruimte (een gebouwde woning) en/of voor een winkel/horecaruimte. In het Nederlandse recht is huurbescherming niet van toepassing op objecten zoals een stuk grond (waarvan bij vakantieparken technisch gezien sprake is).

Voorts volgt huurbescherming van een natuurlijk persoon uit het privaatrecht. Een bestemmingsplan is een publiekrechtelijk instrument. Er bestaat een onderscheid tussen deze twee sporen. De gemeente staat buiten de privaatrechtelijke verhouding tussen verhuurder en huurder en kan hierover dus niets regelen in het bestemmingsplan.

4. Huisvesting van werknemers

Samenvatting grond:

Indiener geeft aan dat het park niet verhuurt aan natuurlijke personen (of hun werkgevers) die gebruik maken van het park om aldaar te verblijven wegens hun werkzaamheden in de omgeving. De gemeente is daar volgens indiener van op de hoogte.

Het park heeft te maken met jaargasten. Deze jaargasten geven derden het gebruik van hun recreatieobject. Het park is bij die ingebruikgeving geen partij; het park is niet de eigenaar van het recreatieobject. Het park heeft te maken met boekingen en boekingbureaus 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. Cliënte kan bijvoorbeeld niet personen op basis van hun nationaliteit weigeren. Dat is discriminatoir.

Voor zover sprake is van verblijf van personen met het oog op hun werkzaamheden in de omgeving valt volgens indiener niet in te zien waarom de gemeente daar anders naar kijkt dan 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.

Het is volgens indiener niet redelijk 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.

Reactie gemeente:

Zoals eerder aangegeven in deze zienwijzennota is ook de eigenaar verantwoordelijk voor wat er gebeurt op het Vakantiepark Arnhem. Het mag van het park worden verwacht dat het zich tot op zekere hoogte informeert over het gebruik van het recreatieobject. Door het recreatieobject bijvoorbeeld regelmatig te bezoeken of het bijhouden van een zorgvuldige administratie kan het verblijf door arbeidsmigranten worden vastgesteld. Ook kan de verhuurder bij verhuur duidelijk beschrijven dat dit type verhuur niet is toegestaan. Tot slot is het veelal zo dat arbeidsmigranten niet op eigen houtje, op hun eigen naam, plaatsen op een vakantiepark huren. Een werknemer of

tussenorganisatie huurt vaak de plekken voor een langere periode. Uit de eigen administratie zou goed moeten blijken wanneer zo'n organisatie voornemens is een plek te huren.

In voorliggend plan is geen sub 3.3. opgenomen. In de zienswijze op het eerder 'Facetplan vakantieparken' is de zienswijze omtrent het onmogelijk maken van het gebruik maken van een bedrijfswoning al eerder naar voren gebracht. Naar aanleiding van deze zienswijze is in dit eerdere plan opgenomen dat het verbod op permanente bewoning niet van toepassing is op bedrijfswoningen. Het geldende plan maakte immers ook al deze uitzondering. Dit nieuwe ontwerpbestemmingsplan volgt deze lijn. Het ontwerpbestemmingsplan maakt het gebruik van een bedrijfswoning niet onmogelijk.

5. Gang van zaken

Samenvatting grond:

In de toelichting is aangegeven dat sinds het vorige plan is teruggedenken met alle parkeigenaren is gesproken. Indiener geeft aan dat er geen overleg heeft plaatsgevonden met het park. Het bestuur geeft daardoor een onjuiste voorstelling van zaken.

Voorts geeft indiener aan dat er niet valt in te zien waarom het park anders behandeld zou moeten worden dan de andere vakantieparken met een gelijksoortige bestemming. Deze handelwijze is in strijd met het gelijkheidsbeginsel.

Reactie gemeente:

Er is wel degelijk gesproken met de eigenaar, maar dit was in het kader van het vorige bestemmingsplan. Er zijn wel gesprekken met de andere parkeigenaren geweest. **De tekst in de toelichting wordt op dit onderdeel aangepast.**

Er is gekozen voor een maatwerkaanpak. We vinden deze stap noodzakelijk omdat dit park de grootste risico's kent. Op Vakantiepark Arnhem hebben zich de afgelopen jaren de meeste problemen voorgedaan met risico's voor de leefbaarheid en veiligheid. Zowel op het gebied van permanente bewoning als de toename van de bewoning door arbeidsmigranten op het park.

Andere parken in Arnhem hebben een andere omvang en zijn er verschillen in de mate waarop op de vakantieparken wordt gewoond en de negatieve effecten die permanente bewoning heeft. Voor 'EuroParcs De Hoge Veluwe' geldt al dat de eigenaar reeds in overtreding is indien er permanent wordt gewoond. De reden hiervoor is dat in 2015 voor dit park een nieuw bestemmingsplan is vastgesteld (Droompark Hoge Veluwe). Dit bestemmingsplan werd onder de nieuwe wetgeving vastgesteld.

6. De nut en noodzaak van het ontwerpbestemmingsplan ontbreekt

Samenvatting grond:

Indiener geeft aan dat ingeval sprake is van een met het bestemmingsplan strijdig gebruik en er geen sprake is feiten of omstandigheden die dat gebruik rechtvaardigen of die reden zijn van handhaving af te zien, de gemeente voldoende instrumenten heeft om tegen een overtreding en de overtreding op te treden. Zoals bijvoorbeeld een last onder dwangsom.

Reactie gemeente:

Met het vaststellen van het 'Facetplan Kemperbergerweg 771' kan ook het Vakantiepark Arnhem worden aangeschreven voor strijdig gebruik. Daarnaast wordt het gebruik van de recreatieobjecten ten behoeve van de bewoning door arbeidsmigranten expliciet verboden.

Wij zijn daarom van mening dat het bestemmingsplan wel degelijk nut en noodzaak heeft.