

JANSEN C.S. ADVOCATEN

RAAD / CIE

dd

nr

mr P.C.H. Jansen*
 mr Annemiek Zwart**
 mr A.P.E. de Brouwer*

Bergrand 234, Roosendaal
 Telefoon 0165-554200
 Telefax 0165-555104
 E-mail info@jansenadvocaten.nl
 Website www.jansenadvocaten.nl

Correspondentie
 uitsluitend via:
 Postbus 3373
 4700 GJ Roosendaal

* lid Vereniging van Bestuursrecht Advocaten
 ** lid Vereniging Familierechtadvocaten (VFA) en
 lid Vereniging van Arbeidsrecht Advocaten Nederland (VAAN)

Gemeenteraad Steenbergen

Postbus 6
 4650 AA Steenbergen (NB)



1201615

Alsmede per fax: 0167-54 34 99

Gem. STEENBERGEN	Kopie aan: GT GR
12 MRT 2012	Vertrouwelijk
ROCH.	

Roosendaal, 9 maart 2012

Inzake: Sunclasspark/advies handhaving b/b 13797Uw kenmerk: ontwerp structuurvisie gemeente Steenbergen

Geachte gemeenteraad,

Hierbij en derhalve tijdig breng ik de reactie naar voren van cliënten, waarvan u een overzicht aantreft als **biilage 1**, die allen één of meerdere woningen in eigendom hebben op het Sunclasspark te Nieuw-Vossemeer, u wel genoegzaam bekend, op de ontwerp structuurvisie gemeente Steenbergen, zoals deze ter inzage ligt tot en met 12 maart 2012.

Cliënten kunnen zich niet geheel vinden in de inhoud van deze structuurvisie en zij brengen daartoe het volgend naar voren.

Op pagina 30 onder het kopje 'Nieuw-Vossemeer' wordt gesproken over een vakantie-bungalowpark. Er van uitgaande dat hier wordt bedoeld het Sunclasspark te Nieuw-Vossemeer zijn cliënten van mening dat hier ten onrechte wordt gesproken van vakantie-bungalows. Op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan hebben de woningen op het park niet een recreatiebestemming.

De enige beperkingen ter zake het gebruik van de betreffende woningen liggen in het feit dat er geen permanente bewoning mag plaatsvinden en dat de bewoning slechts gelijktijdig door één huishouden mag plaatsvinden. Dit betekent dat naast voornoemde beperkingen er verder geen beperkingen gelden. Men mag er recreëren doch het gebruik is niet

Gelden van derden 18.43.37.828

Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder onze beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald
 Any liability shall be limited to the amount which is paid out under the firm's professional liability policy in the matter concerned
 Jansen c.s. is de handelsnaam van Mr P.C.H. Jansen Advocaten B.V., KvK Breda nummer 20054899. BTW-nummer NL 008247572.B01

enkel tot recreatie beperkt. Huisvesting van arbeidsmigranten, mits wordt voldaan aan de hiervoor genoemde beperkingen, is toegestaan en zo ook iedere andere vorm van bewoning.

Het is dan ook naar mening van cliënten onjuist en in strijd met het bestemmingsplan om het Sunclasspark aan te duiden als 'vakantiebungalowpark'.

Dit is mede van belang gelet op hetgeen is opgenomen op pagina 44 van de ontwerp structuurvisie onder het kopje 'Recreatieve poort Nieuw-Vossemeer'.

Allereerst wordt opgemerkt dat de wens van de aanleg van een jachthaven in Nieuw-Vossemeer op één van de twee op de structuurkaart aangegeven locaties niet uitvoerbaar is.

In het verleden is er een jachthaven geweest doch deze is opgeheven in verband met de veiligheid op het Schelde-Rijnkanaal dat een hoofdvaarweg is en onderdeel van de hoofdtransportas Antwerpen-Rotterdam-Duitsland. Watersport op het Schelde-Rijnkanaal in combinatie met een jachthaven op de betreffende twee beoogde locaties is uitgesloten. Er geldt zelfs een vaarverbod ter plaatse, dan wel een beperking voor vaartuigen onder een bepaald motorvermogen.

Voorts is het cliënten gebleken dat de voorziening in een nieuwe jachthaven niet is opgenomen in het 'implementatie programma 2008-2018 behorende bij de Visie Steenbergen, Waterparel van West-Brabant'. Er zijn dan ook geen gelden beschikbaar voor een nieuwe jachthaven.

Daarmee komt naar mening van cliënten het plan om in Nieuw-Vossemeer een recreatieve poort te maken onder druk te staan.

Verder wordt in de ontwerp structuurvisie de voorkeur uitgesproken dat Sunclasspark alleen nog maar voor 'echte' recreatie wordt gebruikt. Los van de vraag wat hier onder 'echte' recreatie dient te worden verstaan, is van belang dat het Sunclasspark op dit moment

niet als recreatiepark is bestemd, zoals hiervoor al is uiteengezet.

Cliënten zijn samen eigenaar van 69 woningen en gebruiken deze woningen op verschillende wijzen. Het is juist dat een groot deel van deze woningen in eigendom zijn bij cliënten die arbeidsmigranten huisvesten in de woningen.

Slechts een kleine groep eigenaren gebruikt de woningen enkel voor recreatieve doeleinden alhoewel ook daarbij in strijd met het bestemmingsplan kan worden gehandeld indien het niet om één huishouden gaat.

Jaren lang hebben er vele woningen op het Sunclasspark leeg gestaan. Om die reden hebben enkele cliënten hun oog op het park laten vallen in verband met de komst van arbeidsmigranten die in hun bedrijven kwamen werken. Pas met de komst van cliënten is er weer een actieve coöperatieve vereniging van eigenaren ontstaan die allerlei zaken die jarenlang waren verwaarloosd hebben opgepakt en hebben dus ook in het park (en niet alleen in de woningen) hebben geïnvesteerd.

Het park was voor de komst van cliënten niet meer in trek bij (louter) recreanten.

Indien het park, na bestemmingsplanwijziging, enkel nog recreatief verblijf toestaat, dan wordt daarmee het gebruik van de woningen ernstig beperkt ten opzichte van de huidige situatie. Veel cliënten zullen vertrekken waardoor woningen weer leeg komen te staan. Daarnaast zal een aanzienlijke planschadeclaim aan de orde zijn die door de gemeente Steenbergen vergoed zal dienen te worden (er zal geen derde zijn met wie een planschadeovereenkomst kan worden gesloten). De vraag is dan ook of deze gewenste ontwikkeling wel financieel haalbaar is. Bij dit alles is dan nog van belang dat wil men er een recreatiepark van maken een aanzienlijke financiële investering noodzakelijk zal zijn terwijl met de huidige marktomstandigheden het niet waarschijnlijk is dat een investeerder zal kunnen worden gevonden. Behalve de woningen zelf zijn er geen voorzieningen op het park.

Wil men Sunclasspark behouden dan zal het huidige gebruik gecontinueerd dienen te worden en dienen cliënten niet langer in onzekerheid gehouden te worden zodat zij verder

gaan met investeren in het park. Op dit moment zijn alle investeringsplannen opgeschort.


Zonodig zou er een kleine aanpassing in het bestemmingsplan gemaakt kunnen worden door het woordje 'huishouden' in de definitie van 'zomerhuis' weg te laten. Alle gebruikers, zowel recreanten en niet-recreanten zijn hiermee gebaat aangezien de beperking tot het gebruik van een woning tot één huishouden niet meer van deze tijd is. Strikt genomen zouden stellen die nog niet samen wonen maar wel samen op vakantie willen gaan, niet in de woningen mogen verblijven. Ook vriendengroepen zouden niet mogen recreëren of anderszins verblijven op het Sunclasspark.

Daarnaast zou het wenselijk zijn enkele woningen te ontheffen van het verbod van permanente bewoning. Nu de bestemming niet louter recreatief is, gaat het hier om een beperkte wijziging van het bestemmingsplan. Bovendien wordt met het toelaten van enkele 'permanente bewoners' de sociale controle op het park verhoogd hetgeen eveneens in het belang van alle eigenaren is. Immers, er is geen receptie of beheerderspost op het park zoals dat bij 'echte' vakantieparken wel het geval is.

Kortom, Sunclasspark louter recreatief maken zal het einde betekenen van het park. Om die reden zijn cliënten van mening dat op dit onderdeel de concept structuurvisie aangepast dient te worden.

Inmiddels verblijft,

Hoogachtend,



Mr. A.P.E. de Brouwer

BIJLAGE

/

A.C. Wustl G.L. Wustl	<u>1</u>	Wallstrasse 18 A	D-61462 KÖNINGSTEIN IM TAUNUS
A.C.S. Palinckx	<u>2</u>	Dorpstraat 144	4661 HT HALSTEREN
Nesto Holding B.V.	<u>5</u>	Postbus 148	4660 AC HALSTEREN
G.H.M. Oerlemans	<u>1</u>	Veerweg 2 a	4681 RH NIEUW VOSSEMEER
L.W. van der houwen	<u>14</u>	Zoekweg 6 A	4651 PS STEENBERGEN NB
Acser VOF	<u>7</u>	Raadhuisstraat 109	4701 PN ROOSENDAAL
C.P. Kuin M.D. Kuin-Groot	<u>1</u>	Erasmusweg 7	4664 PA LEPELSTRAAT
L.M. Verkade h.o.d.n. Kwekerij De Witte Ruiters	<u>16</u>	Witte Ruitersweg 4 b	4651 PX STEENBERGEN NB
B.V. Reijngood	<u>5</u>	Kwekerijweg 8	4675 PZ SINT PHILIPSLAND
Flavorpack vof	<u>6</u>	Witte Ruitersweg 4 b	4651 PX STEENBERGEN NB
J.Verbraak	<u>2</u>	Hoogstraat 110	4702 ZW ROOSENDAAL
P.A. Voeten	<u>1</u>	Markiezenstraat 14	4724 BB WOUW
J. Nagelkerken	<u>1</u>	Geuzehof 23	4664 BX LEPELSTRAAT
N.W. Wierckx-Wevers	<u>1</u>	Scholtinkstraat 129	7581 GK LOSSER
M.Rosmolen	<u>1</u>	Schoolstraat 149 14 g	3151 AZ HOEK VAN HOLLAND
D.G.A. Spieringhs	<u>1</u>	Rijksweg 1	4681 RB NIEUW VOSSEMEER
Quality Care Steenbergen V.O.F.	<u>3</u>	Stierenweg 17	4651 PT STEENBERGEN NB
M. Hilkhuijsen	<u>1</u>	Fortplein 21	4651 GM STEENBERGEN NB