



---

Verslag : Overleg over het Sunclasspark met de verzoekers tot handhavend optreden en Sunclass recreatief  
Datum : 14 september 2012  
Tijd : 11.00 uur  
Lokatie : Gemeentehuis Steenbergen, B001  
Onderwerp : Overleg over het Sunclasspark

---

Aanwezig : Mevrouw S. Bolten (burgemeester) de heer A. van Kesteren (wethouder, adviseur bestemmingsplan), de heer C. van Geel (wethouder, huisvesting arbeidsmigranten), mevrouw J. Leloux (secretaris), de heer J. Peijs (beleidsmedewerker handhaving), de heer M. de Jong (beleidsmedewerker RO), mevrouw S. van Loon (notuliste)  
Extern: de heer en mevrouw Hermann, de heer Hein, de heer Mientjes (advocaat), de heer en mevrouw Deinzer, mevrouw Schrader  
Afwezig : M. Termeer (wethouder) en L. Heijmans (wethouder)

## 1. Opening

De burgemeester heet iedereen welkom. Voor dit overleg zijn de verzoekers tot handhavend optreden en Sunclass Recreatief uitgenodigd.

Naast dit overleg vinden er ook overleggen plaats met andere belanghebbende partijen. 28 augustus 2012 heeft er een gesprek plaatsgevonden met de huisvesters / tuinders. Vanmorgen heeft er een gesprek plaatsgevonden met andere eigenaren. Vanmiddag wordt er gesproken met Camping Mattenburg en De Praeter. Woensdag 19 september 2012 is er nog een gesprek met de Dorpsraad Nieuw-Vossemeer.

De burgemeester stelt voor een kennismakingsronde te doen. Er wordt afgesproken dat er een verslag wordt gemaakt van het gesprek. Als alle partijen akkoord zijn met het verslag wordt het openbaar gemaakt. Hetzelfde gebeurt bij de andere overleggen. De burgemeester geeft aan een open gesprek te willen voeren, om een goed beeld te kunnen vormen van de situatie op het Sunclasspark.

De heer Hein geeft aan al jaren geleden een huisje te hebben aangeschaft als investering voor de familie samen met zijn zus. De heer Hein is een recreant. Het huisje wordt niet verhuurd en de heer Hein wil het ook niet verkopen. Vakantie houden is momenteel erg moeilijk. Er is veel onrust en kabaal bij de burens. Kinderen kunnen niet op bezoek komen, de kinderspeelplaats is weg.

De heer Hermann geeft aan in 2003 het zomerhuis te hebben gekocht en het recreatief te gebruiken. Sinds de komst van de huisvesters / tuinders in 2005 is het erg achteruit gegaan met het park. Recreëren is niet meer mogelijk. De familie Hemann heeft het huisje mede voor de kinderen gekocht. Het wordt niet door de kinderen gebruikt, omdat recreëren niet mogelijk is. De privaatrechtelijke regeling op het park is helder. Geen huisvesting van arbeidsmigranten. Geen permanente bewoning. De huisvesters / tuinders stoppen 4 tot 5 mensen in een zomerhuis. De huisvesting van arbeidsmigranten op deze manier is een schande, bovendien worden de arbeidsmigranten uitgebuit. De heer Mientjes van Haans Advocaten verzorgt vandaag de vertegenwoordiging namens meerdere Duitse recreanten.

De heer Deinzer geeft aan in 1996 het zomerhuis te hebben gekocht. Nu is het niet meer mogelijk om het huisje te verkopen. Het huisje staat al 5 jaar te koop. Het zomerhuis is onverkoopbaar zolang er arbeidsmigranten op het park zijn.

Mevrouw Schrader is sinds 1998 eigenaar van een huisje. Sinds de komst van de arbeidsmigranten is het onmogelijk om vakantie te vieren op het park.

Door enkele personen wordt aangegeven dat er op het park sprake is van het beschadigen van eigendommen, diefstal, inbraakpogingen en overlast.

Daarnaast wordt er aangegeven dat de huisvesters / tuinders een meerderheid van stemmen hebben binnen de VvE. De huisvesters / tuinders hebben net zo lang zomerhuizen gekocht, ten einde over deze meerderheid te kunnen beschikken. De huisvesters / tuinders hebben de recreanten verdrongen binnen de VvE. Binnen de VvE moet alles gebeuren conform de wensen van de huisvesters / tuinders. Normaal overleg is niet mogelijk.

## 2. Aanleiding

Wethouder Van Kesteren is verantwoordelijk voor het betrokken bestemmingsplan, hij geeft aan dat de gemeenteraad in de raadsvergadering van juli 2012 een motie heeft aangenomen met betrekking tot het Sunclasspark. De motie is ingediend vanwege een verzoek van de huisvesters op het Sunclasspark (18 juni 2012). Essentie van de motie: Zo snel mogelijk een concrete oplossing voor de ruimtelijke status van de Sunclass deelhoeven uit te werken, die op een zo groot mogelijk draagvlak onder de betrokkenen mag rekenen.

De heer Hermann verwijst naar het ingediende verzoek van de huisvesters. Er wordt aangegeven dat de huisvesters gewoon door willen gaan op de manier zoals ze het nu ook al doen. Ze willen niets anders dan enkel en alleen het bestemmingsplan aanpassen.

Wethouder Van Geel is verantwoordelijk voor de huisvesting van arbeidsmigranten, hij geeft aan dat arbeidsmigranten op een acceptabele wijze gehuisvest moeten worden.

Recreanten geven aan, dat een huisje met 35m<sup>2</sup> al te klein is voor 3 arbeidsmigranten, daar voor iedere persoon 12 m<sup>2</sup> ter beschikking moet staan. Wethouder Van Geel zegt, dat er ook grotere huisjes zijn met aanbouw, waar meer personen mogen verblijven.

De huisvesters / tuinders krijgen de mogelijkheid om een principeverzoek uit te werken voor het maatschappelijk verantwoord huisvesten van tijdelijke werknemers / arbeidsmigranten op het Sunclasspark. Een principeverzoek moet voldoen aan de door de gemeente opgestelde randvoorwaarden. Vervolgens wordt er door de gemeenteraad besloten om wel of geen medewerking te verlenen aan het aanpassen van het bestemmingsplan. Ook zijn de huisvesters / tuinders en andere verhuurders verzocht om periodiek een verblijfsregistratie te overhandigen. Het college wil weten wie er op het park verblijft. Hiervoor zijn twee redenen, namelijk: (1) in het kader van veiligheid en/of het bieden van hulp bij calamiteiten wil het college weten wie er op het park verblijft en (2) controleren of er wel of niet wordt voldaan aan de regels uit het geldende bestemmingsplan (niet permanente huisvesting door een huishouden). Daarnaast heeft het college de huisvesters ook medegedeeld geen medewerking te verlenen aan het ingediende verzoek van 18 juni 2012. Dit verzoek is onvoldoende uitgewerkt. Alle belanghebbende partijen krijgen de mogelijkheid om desgewenst te reageren op de opgestelde randvoorwaarden. Acceptabele voorstellen voor het aanpassen van de randvoorwaarden kunnen dan worden verwerkt in de voorwaarden.

Door enkele personen wordt aangegeven dat de huisvesters / tuinders niets willen oplossen. Op het park gelden gedragsregels. Deze worden niet nageleefd.

Wethouder Van Geel vertelt dat bij het wijzigen van het bestemmingsplan de gemeente een faciliterende rol heeft. Een van de voorwaarden is ook dat het park een kwalitatieve impuls moet krijgen. Het is aan de gemeenteraad om een besluit te nemen over het wel of niet veranderen van het bestemmingsplan. Een verzoek van de huisvesters / tuinders moet voldoen aan de gestelde randvoorwaarden. De kosten verbonden aan het aanpassen van het bestemmingsplan zijn voor de huisvesters / tuinders. Hierbij gaat het ook om planschade.

De heer Mientjes vraagt of de huidige situatie in strijd is met het bestemmingsplan? Moet er een wijziging in bestemmingplan komen? Wethouder Van Kesteren geeft aan dat het college vanuit de gemeenteraad de opdracht heeft gekregen om tot een voorstel te komen, dat op een zo groot mogelijk draagvlak onder de betrokkenen mag rekenen.

De burgemeester geeft aan dat het niet permanent huisvesten van een huishouden is toegestaan op het Sunclasspark. Onder voorwaarden kunnen arbeidsmigranten ook een huishouden zijn. Er is voldoende jurisprudentie over de interpretatie van het begrip huishouden (o.a. onderlinge verbondenheid). De advocaat van de huisvesters / tuinders heeft in juni een verzoek gedaan tot het schrappen of aanpassen van het begrip huishouden uit het geldende bestemmingsplan. Aan dit verzoek wordt geen medewerking verleend. Op dit moment is de huisvesting van arbeidsmigranten niet goed geregeld op het Sunclasspark. De huisvesters / tuinders moeten eerst zorgen voor een goed plan met duidelijke afspraken. De huisvesters / tuinders moeten een nieuw principeverzoek indienen. De gemeente toetst vervolgens het principeverzoek.

De heer Mientjes geeft aan dat er momenteel arbeidsmigranten verblijven op het park zonder onderlinge verbondenheid.

De heer Hermann geeft aan dat recreatie en het huisvesten van arbeidsmigranten niet samen kunnen op het Sunclasspark.

De heer Mientjes benadrukt dat het niet mogelijk is om tot een gezamenlijke oplossing te komen. Recreatie en het huisvesten van arbeidsmigranten gaat niet samen op het park. Ook staat het provinciale beleid het niet toe om arbeidsmigranten te huisvesten op het Sunclasspark. De verzoekers tot handhavend optreden kunnen zich tot de rechter wenden. Als gevolg hiervan wordt de gemeente verplicht om handhavend te gaan optreden.

De heer Mientjes geeft aan dat er momenteel ook arbeidsmigranten verblijven op het park zonder onderlinge verbondenheid. Hoe er dus ook tegenaan wordt gekeken, er zal gehandhaafd moeten worden.

Ten slotte moet er een passende oplossing voor zijn cliënten worden geboden. Niet enkel een schadevergoeding.

De burgemeester geeft aan geen jurist te zijn, maar na bestudering van het dossier wel de mening toebedeeld te zijn, dat handhaving moeilijk is. Bovendien kunnen de huisvesters / tuinders ook aan het geldende bestemmingsplan gaan voldoen (niet permanent huisvesten van een huishouden). Wethouder Van Kesteren geeft aan dat recreatie wel is toegestaan op grond van het geldende bestemmingsplan, maar dat dit geen verplichting is.

Wethouder Van Kesteren geeft aan dat de huisjes volgens het bestemmingsplan ook anders dan recreatief mogen worden gebruikt. Mevrouw Hermann wijst op de toevoeging/verbetering van de Provincie Noord-Brabant, waarmee het recreatieve aspect benadrukt wordt. Wethouder van Kesteren, zegt dat dit vaak verwisseld wordt. Het zou daarbij om Assumburg 2 gaan.

De burgemeester geeft aan inlichtingen te hebben ingewonnen bij de provincie over het bestemmingsplan. Het door de provincie goedgekeurde bestemmingsplan is van toepassing.

### **3. Doel overleg**

De gemeentelijke randvoorwaarden worden uitgedeeld onder de eigenaren.

Mevrouw Schrader geeft aan dat de gemeente regels opstelt voor het legaliseren van het verblijf van arbeidsmigranten op het park. Mevrouw Schrader vindt dat ze zo geen vakantie meer kan houden op het park. Niemand zal het zomerhuisje ook willen kopen.

De heer Hermann geeft aan dat de eigenaren van de vakantiehuisjes met een verkoopprobleem zitten. De huisjeseigenaren hebben ongeveer € 5.000 kosten per jaar, maar ze kunnen niet recreëren. De heer Hermann vindt het handelen van de gemeente onbehoorlijk. Hij zal ook een schadevergoeding gaan eisen.

Wethouder Van Kesteren geeft aan dat er een planschaderegeling komt als de gemeenteraad het bestemmingsplan gaat aanpassen. De heer Hermann verwacht dat de planschade een bedrag van € 2,5 miljoen zal bedragen. De heer Hermann verwacht dat de huisvesters / tuinders hiermee niet akkoord zullen gaan.

De heer Mientjes stelt dat het huidige gebruik in strijd is met het bestemmingsplan. Waarom is er nog niet gehandhaafd? De burgemeester geeft aan geen jurist te zijn, maar wel de mening toebedeeld te zijn, dat handhaving moeilijk is. De burgemeester geeft aan dat het doel is om er samen uit te komen.

Verschillende recreanten geven aan het niet te accepteren dat er arbeidsmigranten op het park zullen verblijven. Recreanten geven aan, dat zij meer uitgeven dan arbeidsmigranten bijvoorbeeld. Winkelen en uit eten gaan. De burgemeester is van mening, dat de Polen dat ook doen en verwijst naar de plaatselijke discounter. Recreanten ontkennen dat deze van Sunclass komen, want hier komt 1 tot 2 keer per week een bestelwagen uit Bergen op Zoom met Poolse producten van brood t/m sigaretten en wodka toe. De huisvesting van arbeidsmigranten en recreatie gaat niet samen. De recreanten verzoeken het college om hun elders (op een plek waar recreëren mogelijk is) een nieuwe recreatiewoning te geven. Ook wordt er gevraagd waarom de arbeidsmigranten niet worden ondergebracht in woningen in de kernen. De burgemeester geeft vervolgens een korte toelichting op het huisvestingsbeleid arbeidsmigranten van de gemeente Steenberg.

De heer Mientjes vraagt zich af wie de overtreder is? Naar de mening van meneer is niet enkel de arbeidsmigrant de overtreder. De huisvester / tuinder kan eveneens de overtreder zijn. Er zijn reeds enkele dwangsommen verbeurd. Er is nog steeds geen besluit genomen over de verzoeken tot handhavend optreden. De heer Mientjes ziet zich genoodzaakt verdere stappen te ondernemen richting de bestuursrechter.

De burgemeester geeft aan dat dit het recht is van de desbetreffende verzoekers tot handhavend optreden. Aan dit recht wil de gemeente niet tornen. Wel wil de gemeente de situatie op het park verbeteren. Ongeacht een eventuele juridische procedure bij de rechter, worden de aanwezigen toch gevraagd om mee te werken aan een oplossing voor het park. Zij worden verzocht om (suggesties voor het aanpassen van de randvoorwaarden) te doen. De burgemeester geeft aan dat de gemeente tegen de huisvesters / tuinders heeft gezegd dat ze met een goed verzoek voor een kwalitatief hoogwaardig plan moeten komen. Als voorbeeld wordt verwezen naar Stella Maris. Er moet worden voldaan aan de randvoorwaarden van de gemeente. Het verzoek aan de heer Mientjes is om deze randvoorwaarden goed te bekijken. Daarnaast wordt aangegeven dat het college richting de huisvesters / tuinders de datum van 1 januari 2013 nog steeds hanteert.

#### **4. Vervolgafspraken**

De burgemeester geeft aan dat het verslag wordt nagezonden. Er kan worden gereageerd op het verslag en op de randvoorwaarden die reeds zijn uitgedeeld tijdens het gesprek. Na uw akkoord wordt het verslag openbaar.

Nadat de verschillende overleggen met de belanghebbende partijen hebben plaatsgevonden worden alle partijen mogelijk nog voor een gezamenlijk overleg uitgenodigd.

#### **5. Rondvraag**

- Mevrouw Hermann vraagt zich af of het zo goed wordt als bij Stella Maris. De huisjes staan te ver uit elkaar op het terrein. Stella Maris is één gebouw.
- Mevrouw Hermann wees op gevaren; zij moest immers twee keer 112 bellen in gevaarlijke situaties in buurthuisjes. Bij huisjes die verder weg zijn merkt niemand iets. Er is geen telefoonnummer, waar men iets kan melden. Er is geen beheerder bekend.
- De heer Mientjes vraagt of er in de randvoorwaarden ook een vermelding voor een financiële regeling voor de planschade komt? Wethouder Van Kesteren geeft aan dat dit het geval is.
- Mevrouw Deinzer geeft aan dat er door een makelaar reclame wordt gemaakt voor de verhuur van een huisje op het park voor permanente bewoning.
- De heer Hein vraagt wie de eigenaar is van Stella Maris. Dit is Goodmorning.
- Mevrouw Schrader vraagt of alle aanpassingen van de randvoorwaarden, als gevolg van de inbreng van de diverse belanghebbende partijen, nog worden besproken. De burgemeester geeft aan met alle belanghebbenden te willen overleggen.

## 6. Sluiting

De burgemeester dankt ieder voor zijn aanwezigheid en sluit de vergadering om 12.00 uur.

### Reactie op de randvoorwaarden:

De recreanten willen onder geen enkele voorwaarden, dat arbeidsmigranten op het vakantiepark blijven. Zij lichten dit toe als volgt:

De ervaringen uit de laatste jaren hebben aangetoond, dat de tuinders geen samenwerking wensen. Integendeel, recreanten en andere voorstanders van recreatie, zelfs een gemeenteraadslid, werden herhaaldelijk geïntimideerd. Men houdt zich niet aan bestaande regels en voert besluiten uit de algemene ledenvergadering van de VvE niet uit. Gesprekken met recreanten worden geweigerd. Deze worden als vijand beschouwd.

In het onderzoek van 2010 werd al op het brandgevaar gewezen en voorwaarden gesteld. Uit het laatste onderzoek blijkt, dat hier ruim anderhalf jaar later niets veranderd is. Men houdt zich nog steeds niet aan het bestemmingsplan.

Ook in de gemeente hebben we ons vertrouwen verloren door slechte ervaringen o.a. de draai van moeten handhaven 2011 naar niet kunnen handhaven 2012, het tevoren aan de tuinders telefonisch aankondigen van het controle-/handhavingsonderzoek in maart jl. en de ontvangst van voorgedateerde brieven.

De huisvesting mag volgens de Beleidsnota Huisvesting Arbeidsmigranten gemeente Steenbergen niet op verblijfsrecreatieve bestemmingen plaats vinden. De gemeente ontkent deze recreatieve bestemming van Sunclass. Er zijn echter genoeg stukken in ons bezit, die aantonen dat de provincie Noord-Brabant dit heel anders ziet en het park zeer zeker als vakantiepark beschouwt. De gedeputeerde staten van Noord-Brabant hebben op 21 september jl. een motie om het illegale huisvesten van arbeidsmigranten o.a. in vakantieparken aan te pakken met alle partijen, op de PVV na, aangenomen.

Hierbij de reactie van advocaat mr. E.C. Mientjes

---

Geachte heer De Jong,

Naar aanleiding van de brief d.d. 9 oktober 2012, verzonden op 15 oktober 2012, van het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Steenbergen, en ten gevolge op mijn e-mailbericht van 29 oktober 2012 te 15.09 uur, bericht ik u namens cliënten als volgt.

Hierbij gaan kopieën van het e-mailbericht van heden/26 oktober 2012 met bijlagen van mevrouw Hermann (./).

De bijlagen betreffen de reactie van cliënten op het bij voormelde brief toegezonden verslag van het overleg op 14 september 2012 en op de tijdens het overleg door uw gemeente verstrekte document "Randvoorwaarden (21 augustus 2012) Maatschappelijk verantwoorde huisvesting van tijdelijke werknemers / arbeidsmigranten op het Sunclasspark".

Cliënten willen onder geen enkele voorwaarde dat arbeidsmigranten op het vakantiepark blijven. Ik memoreer in dat kader dat het vigerende bestemmingsplan dat ook niet toestaat.

Cliënten verzoek u hun reactie op het verslag, in het verslag te verwerken. Graag ontvangen zij via ondergetekende zo spoedig mogelijk het definitieve verslag.

Bij voormelde brief was gevoegd het "rapport locatiebezoek" d.d. 12 juni 2012 betreffende het Sunclass park van 18 juni 2012.

Cliënten verzoeken u hen in het vervolg zulke stukken eerder te verstrekken.

Ook het hiervoor besproken document randvoorwaarden van 21 augustus 2012 had ruim tijdig voor het overleg op 14 september 2012 overlegd kunnen worden in plaats van dat het nu tijdens het overleg is uitgereikt.

Cliënten memoreren dat in het "rapport locatiebezoek" is vastgelegd dat sprake is van strijd met het bestemmingsplan en dat met de controle van 12 juni 2012 voldoende gegevens zijn verzameld om een definitief besluit te nemen op de handhavingsverzoeken. Echter cliënten hebben reeds lang geleden handhavingsverzoeken ingediend, doch handhavingsbesluiten zijn daarop niet gevolgd. Ook is niet gereageerd op de ingebrekestelling d.d. 12 juni 2012.

Cliënten zien zich genoodzaakt alle rechten voor te behouden.

Met vriendelijke groet,

Erik Mientjes

mr. E.C. Mientjes  
Advocaat  
Haans Advocaten Bergen op Zoom B.V.

---

Akkoord namens het college van burgemeester en wethouders van Steenbergen,



mr. J.M.W.H. Leloux



drs. S.C.C.M. Bolten