Aan de commissie Ruimte Groen en Water van de provincie Utrecht

Lage Vuursche , 21-09-2009
Opgesteld namens: Bewonersvereniging De Ridderhof, www.deridderhof.info

Betreft: misstanden in het onroerend goed van de recreatie

Het park De Ridderhof.
Ons bungalowpark de Ridderhof (www.deridderhof.info)was vanaf de start zo'n 60 jaar geleden in handen van de familie Kruiswijk. Februari jongstleden is het overgegaan naar de fam. Bergervoet en partners, eigenaren van Topparken, Succesparken, Droomparken etc. Zij werken met een web van wisselende BV's. Hun reputatie was hen vooruitgesneld en zij hebben vergeefs getracht de recreanten van de Ridderhof om de tuin te leiden door een zetbaas onder een andere naam te installeren, de hr. Abels van Jepade Beheer BV. Door oplettendheid en inzet van de recreanten hebben de nieuwe eigenaren geen kans gezien verdeeldheid te zaaien of door intimidatie bewoners 'vrijwillig' op te laten stappen. Hierdoor hebben de nieuwe parkbeheerders hun laatste troef moeten uitspelen en hebben zij alle recreanten de standplaats opgezegd en aangegeven de standplaats per december 2010 schoon op te leveren. Hierbij zeggen zij een herstructureringsplan te hebben en beroepen ze zich op de Recron voorwaarden.

Wij zijn als bewonersvereniging gezamenlijk opgetrokken voor behoud van het park in de huidige staat, behoud van de natuurlijke omgeving en tegen de onbehoorlijke praktijken van Topparken, Succesparken en aanverwante BV's .
De situatie is zo dat van de 113 houten huisjes er 3 in handen zijn gekomen van de nieuwe parkeigenaren. De overige 110 huisjes zijn allen lid van de bewonersvereniging en deze vertegenwoordigd de recreanten in de strijd tegen de nieuwe parkeigenaren samen met Tomlow advocaten uit Utrecht.

De contacten met de gemeente de Bilt zijn goed, alle raadsleden zijn op bezoek geweest en uit alle lagen van de gemeente wordt ons belang gedeeld. De gemeente Baarn is op de hoogte van de ontwikkelingen. Er zijn artikelen in regionale en landelijke pers geweest (www.rtvutrecht.nl/nieuws/211569 www.rtvutrecht.nl/nieuws/179248). Er is contact met de bewoners van de 'Bonte Vlucht' een park in Doorn waar de recreanten tot dusver Succesparken hebben kunnen weerstaan (www.bontevlucht.nu).

Ons park oogt nu rustiek, geen auto's bij de houten huisjes, onverharde paden, een prachtig bomenbestand bijgehouden door Copijn, veel vogels en rust, want daar komt iedereen voor. Het park ligt in de ecologische hoofdstructuur naast landgoed Eyckenstein van Baron van Boetzelaer.
De ambities van Topparken, Succesparken en aanverwante BV's zijn puur zakelijk en beogen grote huizen met carport en wegverhardingen. De natuurlijke omgeving is niet hun interesse.

Herstructurering gestart zonder plan zonder vergunningen
De zetbaas hr. Abels is alvast vooruit gelopen op zijn 'herstructureringsplan' en is met de sloop van het park begonnen. De aanvangsdatum 1 september was voorspelbaar omdat het

huishoudelijk reglement dan ruimte geeft tot bouwwerkzaamheden. Wij waren dan ook met velen paraat.
Dinsdag 1 september kostte het ons veel moeite de werkzaamheden een halt toe te roepen. De dag daarop waren we succesvoller en trad de gemeente doortastender op.
De situatie is nu zo dat de tuin bij de beheerderwoning volledig gesloopt is en de werkzaamheden stil liggen op straffe van een dwangsom. De heer Abels blijkt geen enkele vergunning te hebben, geen enkele te hebben aangevraagd en hij handelde in strijd met het bestemmingsplan. Hij heeft zich schuldig gemaakt aan illegale kap van bomen en illegaal grondwerk. De heer Abels is een herplantplicht aangezegd voor 4 bomen.
De confrontatie tijdens deze twee dagen heeft wel duidelijk gemaakt hoe weinig respect deze 'handige zakenlieden' hebben voor de wet, de natuur en de medemens. Vooralsnog zijn wij gesterkt en gelouterd deze slag doorgekomen. Door de recreanten is een kort geding gestart om verdere illegale acties in de kiem te kunnen smoren.

De ontwikkelingen in een breder perspectief
Ons park in Lage Vuursche is niet het eerst wat ten prooi gevallen is aan de projectontwikkelaar Bergervoet en partners. In de provincie Utrecht zijn meerdere parken ons voorgegaan. Deze ongewenste ontwikkelingen in het onroerend goed van de recreatie zijn een direct gevolg van de wetgeving. In de woningbouwsector zijn dit soort zaken geregeld in de huurwet; in de recreatiesector zijn deze zaken niet geregeld.

We hebben te kampen met een privaatrechtelijk probleem en een ruimtelijk probleem. Beide kunnen alleen opgeheven worden door de wetgever.

Het privaatrechtelijk probleem komt erop neer dat je als recreant geen huurbescherming hebt. In de jaren 80 is dit probleem landelijk in de aandacht geweest en de wetgever heeft besloten het zelfregulerend orgaan Recron een kans te geven dit op te lossen door middel van de Recron contracten. Deze werkwijze is nooit geëvalueerd. De Recron contracten bieden geen bescherming tegen praktijken van projectontwikkelaars omdat deze groep ondernemers geen recreatie exploitanten zijn. Er bestaat dus geen afhankelijkheidsrelatie tussen ondernemer en consument. De projectontwikkelaar is alleen geïnteresseerd in de grond.

En zo belanden we gelijk bij het ruimtelijke probleem. De projectontwikkelaar ziet kans buiten de wetgeving van woningbouw om complete vinex-lokaties uit de grond te stampen op recreatiegronden waar recreanten vaak al tientallen jaren naar volle tevredenheid en in symbiose met de natuur recreëren.Onder de mantra ‘kwaliteitsslag’ worden deze omgetoverd tot de nieuwe ‘woonwagenkampen’. Gemeenten verzuimen te informeren waar de winst aan kwaliteit ligt: bij de natuur; bij de klant/recreant of bij de ondernemer?
En zo verschijnen versteende dorpen, uitermate aantrekkelijk voor diegenen die zich geen vrijstaande woning op de reguliere woningmarkt kunnen veroorloven. Wanneer men onderzoek doet in bevolkingsregisters kan men vinden dat op de parken na herstructurering grote groepen 'recreanten' op het park als woonadres staan ingeschreven inclusief grote aantallen bedrijven.

Wij vragen u als provincie bestuur om toezicht, handhaving en eventueel ingrijpen op basis van de verordening nwro, in samenwerking met de VROM-Inspectie om deze ongewenste ontwikkelingen in het onroerend goed van de recreatie een halt toe te roepen.

FIN