

Nieuwsbrief 55 / 23 december 2022



Beste leden van Duinrand Samen Sterk,

Een succesvol verenigingsjaar loopt ten einde. Met deze Nieuwsbrief geven wij u een algemeen overzicht van onze lopende acties. Een gedetailleerd verslag en een discussie volgen tijdens onze volgende ALV, die wij in het voorjaar voorzien. Datum en plaats worden te zijner tijd bekendgemaakt.

Stand van zaken diverse procedures

Hierbij geven we een overzicht van alle procedures, waarbij we als vereniging tot nu toe trachten of hebben getracht de plannen van Blom te stoppen of te vertragen. De procedures zijn ofwel publiekrechtelijk of privaatrechtelijk.

Voor de publiekrechtelijke procedures worden we als vereniging bijgestaan door onze advocaat Mr. Redmer Keizer van Helio-advocaten. De kosten voor deze publiekrechtelijke procedures worden gedragen in gezamenlijkheid door de vereniging.

Vergeet niet de verschuldigde jaarlijkse contributie van € 100 vanaf januari 2023 over te maken, zodat wij onze lopende rekeningen altijd tijdig kunnen betalen.

info@duinrandsamensterk.eu

Liebe Mitglieder von Duinrand Samen Sterk,

Ein erfolgreiches Jahr in unseren Vereinsaktivitäten geht zu Ende. Wir geben Ihnen mit diesem Nieuwsbrief einen allgemeinen Überblick über unsere laufenden Aktionen. Eine ausführliche Berichterstattung und Diskussion folgt auf unserer nächsten ALV, die wir im Frühjahr vorsehen. Termin und Ort werden wir rechtzeitig mitteilen.

Stand der verschiedenen Verfahren

Hiermit geben wir einen Überblick über alle Verfahren, in denen wir als Verein versuchen oder bisher versucht haben, die Pläne von Blom zu stoppen oder zu verzögern. Die Verfahren sind entweder öffentlich-rechtlich oder privatrechtlich.

Bei den öffentlich-rechtlichen Verfahren werden wir als Verein von unserem Rechtsanwalt Herrn Redmer Keizer von Helio-advocaten vertreten. Die Kosten für diese öffentlich-rechtlichen Verfahren werden von der Vereinigung gemeinsam getragen.

Bitte denken Sie daran, ab Januar 2023 den fälligen Jahresbeitrag in Höhe von 100 € zu überweisen, damit wir unsere laufenden Rechnungen stets zeitnah begleichen können.

www.duinrandsamensterk.eu

Voor de privaatrechtelijke procedures wordt gebruik gemaakt van de inzet van Mr. Marcel van Wezel van TomLow-advocaten. De kosten hiervoor komen grotendeels ten laste van de deelnemers aan de specifieke procedure. Omdat er bij deze procedures ook kennis wordt opgedaan voor latere momenten draagt de vereniging soms een klein deel bij middels met name een garantstelling. Dit is tot nu toe niet het geval geweest.

Procedure nummer 1: beroep tegen besluit gemeente Schouwen-Duiveland om het wijzigingsplan binnen het huidige bestemmingsplan voor Duinrand-West goed te keuren.

Dit publiekrechtelijke beroep liep vanaf begin 2021 via de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Pas medio 2022 is de Raad van State na onderzoek middels het specifieke bureau STAB (onderzoekt alleen voor de Raad van State of andere rechtspraak organen) tot een uitspraak gekomen. Deze zaak werd door ons weliswaar gewonnen, maar het bijzondere was dat de rechtsgevolgen bleven bestaan. Oftewel het wijzigingsplan kan worden uitgevoerd volgens het door de gemeente goedgekeurde wijzigingsplan.

Procedure nummer 2: Privaatrechtelijk beroep tegen de huuropzeggingen per 31-12-2021 die Duinrand Recreatie aan de huurders van Duinrand-West rond Nieuwjaar 2021 heeft verstuurd. De kantonrechter heeft de deelnemers aan deze privaatrechtelijke procedure op 25 mei 2022 in het gelijk gesteld. Dit omdat nog niet alle benodigde vergunningen voor Blom z'n "uitvoerbare plan" waren verstrekt. Deze procedure is echter nog niet afgerond, want Duinrand Recreatie heeft een hoger beroep ingesteld tegen de uitspraak. De deelnemende huurders kunnen ook weer nieuwe argumenten aandragen. Uitspraak wordt niet voor medio 2023 verwacht.

Procedure nummer 3: Publiekrechtelijk beroep tegen het verstrekken van een natuurvergunning door Provincie Zeeland in kader van Natuurbeschermingswet. De provincie oordeelde dat er geen vergunning nodig zou zijn in kader van de toen vigerende wetgeving als gevolg van de stikstofproblematiek. Hiertegen heeft de vereniging en een aantal leden persoonlijk een zienswijze ingediend. De behandeling zou plaatsvinden op 24 november j.l. bij de Rechtbank Zeeland-West-Brabant. Maar de uitspraak van de Raad van Stat op 2 november j.l. in de zaak Porthos vraagt om een gedegener onderzoek om een uitspraak te doen over de vergunningplichtigheid, alsmede dan

Für die privatrechtlichen Verfahren werden die Dienste von Herrn Marcel van Wezel von TomLow-advocaten in Anspruch genommen. Die Kosten hierfür werden größtenteils von den Teilnehmern an den jeweiligen Verfahren getragen. Da in diesen Verfahren auch Erkenntnisse für spätere Momente gewonnen werden, trägt der Verein manchmal einen kleinen Teil bei, insbesondere durch eine Bürgschaft. Dies war bisher jedoch nicht der Fall.

Verfahren Nr. 1: Einspruch gegen die Entscheidung der Gemeinde Schouwen-Duiveland, den Änderungsplan im Rahmen des aktuellen Flächennutzungsplans für Duinrand-West zu genehmigen.

Diese öffentlich-rechtliche Beschwerde ging Anfang 2021 durch die Abteilung für Verwaltungsrecht des Staatsrats. Erst Mitte 2022 gelangte der Staatsrat nach einer Untersuchung durch die spezielle Agentur STAB (die nur für den Staatsrat oder andere Justizbehörden ermittelt) zu einem Urteil. Obwohl wir diesen Fall gewonnen haben, bestand die Besonderheit darin, dass die Rechtsfolgen bestehen blieben. Mit anderen Worten: Der Änderungsplan kann gemäß dem von der Gemeinde genehmigten Änderungsplan umgesetzt werden.

Verfahren Nummer 2: Privatrechtliche Beschwerde gegen die Mietbescheide per 31.12.2021, die Duinrand Recreatie um Neujahr 2021 an die Mieter von Duinrand-West verschickt hat. Das Bezirksgericht entschied am 25. Mai 2022 zu Gunsten der Teilnehmer an diesem privatrechtlichen Verfahren. Der Grund dafür war, dass noch nicht alle erforderlichen Genehmigungen für den "realisierbaren Plan" von Blom erteilt worden waren. Dieses Verfahren ist jedoch noch nicht abgeschlossen, da Duinrand Recreatie gegen das Urteil Berufung eingelegt hat. Die beteiligten Mieter können auch wieder neue Argumente vorbringen. Eine Entscheidung wird nicht vor Mitte 2023 erwartet.

Verfahren Nr. 3: Öffentlicher Einspruch gegen die Erteilung einer Naturschutzgenehmigung durch die Provinz Zeeland gemäß dem Naturschutzgesetz. Die Provinz entschied, dass aufgrund der Stickstoffproblematik nach den damals geltenden Rechtsvorschriften keine Genehmigung erforderlich sei. Dagegen haben der Verband und mehrere Mitglieder persönlich eine Stellungnahme abgegeben. Die Anhörung sollte am 24. November vor dem Bezirksgericht Zeeland-West-Brabant stattfinden. Aber das Urteil des Raad van Stat vom 2. November letzten Jahres im Fall Porthos verlangt eine gründlichere Untersuchung, um über die Genehmigungspflicht zu entscheiden, und möglicherweise wird

eventueel de vergunning wel zal worden verstrekt. Behandeling door de rechtbank zal vermoedelijk plaatsvinden in een zitting op 1 februari 2023. De uitspraak volgt dan een aantal weken later.

Procedure nummer 4: Publiekrechtelijk beroep tegen het bij voorbaat verstekken van een omgevingsvergunning door de gemeente Schouwen-Duiveland.

Voor het daadwerkelijk uitvoeren van het herstructureeringsplan heeft Blom namens Fiorinvest een omgevingsvergunning aangevraagd. Er is door de vereniging bezwaar tegen het verstrekken ingediend, omdat er volgens ons aan een aantal zaken nog niet is voldaan. De gemeente concludeert voorbarig dat ons bezwaar ongegrond is. Dit is in strijd met verbod op vooringenomenheid. Behandeling van deze zaak is uitgesteld tot eind februari 2023.

Procedure nummer 5: Publiekrechtelijk beroep tegen besluit gemeente Schouwen-Duiveland d.d. 23 december 2021 om nieuw bestemmingsplan voor Schouwse Valleien (is Duinrand-Oost en –West samen) vast te stellen.

Omdat het herstructureeringsplan niet paste binnen het nog geen 10 jaar vigerende bestemmingsplan voor Duinrand-Oost (en volgens ons ook voor Duinrand-West) moest door de gemeenteraad een nieuw bestemmingsplan worden vastgesteld. Zoals verwacht werd dit helaas door een grote meerderheid van de gemeenteraad zonder slag of staat gedaan. Het beroep tegen dit besluit door de vereniging loopt bij de Raad van State. Mogelijk volgt half 2023 een uitspraak

Overige zaken: naast de hiervoor geschetste procedures zijn er nog een 3-tal aspecten om onder de aandacht te brengen.

Aspect 1: De contra-expertise van de huisjes

In de Recron-voorwaarden is er geen regeling opgenomen betreffende een vergoeding voor de eigenaren van de "vaste" huisjes. Blom heeft de huurders separaat een schijntje van de waarde van de huisjes geboden op basis van zijn standpunt dat je de waarde moet bepalen alsof een huisje op een dieplader zou staan. Om met sterke argumenten te staan voor het geval er terecht kan worden opgezegd hebben de meeste huurders hun huisje begin 2021 laten taxeren door de firma Minderhoud. De waarde van de huisjes bleek zoals verwacht vele malen hoger uit te vallen dan het aanbod van Blom.

die Genehmigung dann erteilt. Die Prüfung durch das Gericht wird voraussichtlich am 1. Februar 2023 in einer Anhörung stattfinden. Das Urteil wird dann einige Wochen später ergehen.

Verfahren Nr. 4: Öffentlich-rechtlicher Einspruch gegen die Erteilung einer Umweltgenehmigung durch die Gemeinde Schouwen-Duiveland im Voraus. Um den Umstrukturierungsplan tatsächlich umzusetzen, beantragte Blom im Namen von Fiorinvest eine Umweltgenehmigung. Unser Verein hat gegen die Bewilligung Einspruch eingelegt, da unserer Meinung nach eine Reihe von Punkten noch nicht erfüllt sind. Die Stadtverwaltung kam vorschnell zu dem Schluss, dass unser Einspruch unbegründet war. Dies verstößt gegen das Verbot der Voreingenommenheit. Die Prüfung dieses Falles wurde auf Ende Februar 2023 verschoben.

Verfahren Nr. 5: Öffentlich-rechtlicher Einspruch gegen den Beschluss der Gemeinde Schouwen-Duiveland vom 23. Dezember 2021, einen neuen Flächennutzungsplan für Schouwse Valleien (ist Duinrand-Oost und -West zusammen) zu erlassen. Da der Umstrukturierungsplan nicht in den seit weniger als 10 Jahren geltenden Flächennutzungsplan für Duinrand-Oost (und unserer Meinung nach auch für Duinrand-West) passte, musste der Gemeinderat einen neuen Flächennutzungsplan beschließen. Leider wurde dies, wie erwartet, von einer großen Mehrheit des Gemeinderats kampflös übernommen. Der Einspruch des Verbandes gegen diese Entscheidung ist beim Staatsrat anhängig. Eine Entscheidung könnte Mitte 2023 folgen.

Sonstige Fragen: Neben den oben beschriebenen Verfahren gibt es noch 3 weitere Aspekte, die zu beachten sind.

Aspekt 1: Die Gegenbewertung der Ferienhäuser

In den Recron-Bedingungen ist keine Entschädigung für die Eigentümer der "festen" Häuser vorgesehen. Blom bot den Pächtern gesondert einen geringen Wert der Häuschen an, weil er der Meinung war, dass man den Wert so ermitteln sollte, als stünde ein Häuschen auf einem Tieflader. Um bei einer eventuellen Kündigung mit guten Argumenten dazustehen, ließen die meisten Mieter ihre Häuser Anfang 2021 von der Firma Minderhoud schätzen. Wie erwartet, lag der Wert der Häuser um ein Vielfaches über dem Angebot von Blom.

Aspect 2: schadeclaims tegen misleiding Blom

bij nieuwe huurcontracten en aanpassingen door bestaande huurders met toestemming terwijl de plannen al bekend waren bij Blom zelf. Dit aspect werd van begin af aan door leden van West ingebracht. Ondanks het werk van een werkgroep geeft onze advocaat Marcel van Wezel aan dat er alleen maar een mogelijke claim kan zijn voor diegenen die mee procedeerden tegen de opzegging en deze wonnen. Maar voor de huisjeseigenaren zal dat dan meegenomen worden in de procedure voor de uiteindelijke vergoeding voor het huisje.

Aspect 3: Wat betekent alles nu op dit moment voor Duinrand-Oost?

Als er geen aangetekende opzegging komt voor 1 januari a.s, dan is de huur verzekerd t/m 31-12-2024

**Alle leden en ondersteuners
wensen wij prettige kerstdagen
en een gelukkig nieuwjaar.**

Allereerst willen wij al onze leden bedanken voor hun steun. In individuele acties of door voortdurende samenwerking in de werkgroepen: Zonder hun actieve deelname en steun zouden we niet zover zijn gekomen om de heer Blom op zijn plaats te zetten. Onze dank gaat ook uit naar onze advocaten die altijd aan onze zijde staan en onze belangen in de rechtbank krachtig behartigen.

**Met vriendelijke groet namens de Vereniging
Duinrand Samen Sterk
Bestuur Duinrand Samen Sterk**

Aspekt 2: Schadensersatzansprüche gegen Blom

wegen Irreführung bei Neuvermietungen und Änderungen durch bestehende Mieter mit Genehmigung, während die Pläne Blom selbst bereits bekannt waren. Dieser Aspekt wurde von den Mitgliedern von West von Anfang an eingebracht. Trotz der Arbeit einer Arbeitsgruppe weist unser Anwalt Marcel van Wezel darauf hin, dass nur diejenigen einen Anspruch haben können, die gegen die Kündigung geklagt und sie gewonnen haben. Aber für die Eigentümer des Hauses wird das dann in das Verfahren zur endgültigen Entschädigung für das Haus einbezogen.

Aspekt 3: Was bedeutet das alles zum jetzigen Zeitpunkt für Duinrand-Oost?

Erfolgt bis zum nächsten 1. Januar keine ordentliche Kündigung, so ist der Mietvertrag bis zum 31.12.2024 gesichert.

**Allen Mitgliedern und Unterstützern
wünschen wir ein frohes Weihnachtsfest
und einen guten Start ins neue Jahr.**

Zunächst möchten wir uns bei allen Mitgliedern für die Unterstützung bedanken. Ob bei einzelnen Maßnahmen oder durch kontinuierliche Mitarbeit in den Arbeitsgruppen: Ohne die aktive Mitwirkung und Unterstützung wären wir nicht so weit gekommen Herrn Blom in die Schranken zu weisen. Unser Dank geht aber auch an unsere Anwälte, die stets an unserer Seite stehen und unsere Interessen vor Gericht stark vertreten.

**Mit freundlichen Grüßen im Namen der Vereinigung
Duinrand Samen Sterk
Vorstand Duinrand Samen Sterk**