



de geschillencommissie

Commissie: Recreatie **Categorie:** (On)Zorgvuldig handelen / Informatieverstrekking
Jaartal: 2026
Soort uitspraak: Bindend Advies **Uitkomst:** gegrond **Referentiecode:**
 1120395/1310980

De uitspraak:

Waar gaat de uitspraak over?

Een recreant klaagde omdat de camping de huur van zijn vaste jaarplaats had opgezegd vanwege een geplande herstructurering van het terrein. Volgens de recreant was deze opzegging ongeldig, omdat er op het moment van de opzegging geen duidelijk en uitvoerbaar plan bestond, zoals verplicht is in de RECRON-voorwaarden. Er waren nauwelijks tekeningen, geen duidelijke uitwerking van het plan en er waren nog geen vergunningen aangevraagd, terwijl er wel al werkzaamheden waren begonnen die veel overlast veroorzaakten. De ondernemer stelde dat het plan wel concreet genoeg was en dat vergunningen later zouden volgen. De commissie oordeelde echter dat de campinghouder bij de opzegging op 31 december 2024 niet beschikte over een voldoende concreet en uitvoerbaar plan. Daardoor is de opzegging niet rechtsgeldig. De klacht van de recreant is gegrond. De ondernemer moet het klachtengeld (€52,50) terugbetalen en de opzegging heeft geen rechtsgevolg voor de recreant.

De volledige uitspraak

Onderwerp van het geschil

Het geschil vloeit voort uit een op 24 december 2024 tussen partijen tot stand gekomen "Overeenkomst Caravanplaats 2025-2026". De ondernemer heeft zich daarbij verplicht tot het in huur ter beschikking stellen van standplaats (nummer) tegen de door recreant daarvoor te betalen huursom (€ 2.296, -) te vermeerderen met kosten en kosten van verbruik.

Recreant heeft op 31 maart 2025 de klacht voorgelegd aan de ondernemer.

Standpunt van de recreant

Het standpunt van recreant luidt in hoofdzaak als volgt.

De nieuwe eigenaar van de camping heeft de huur van de stacaravan standplaatsen opgezegd per 31 maart 2026. Wij hebben de opzegging (aangetekend) ontvangen op 31 december 2024. Volgens mij is de opzegging niet rechtsgeldig, omdat er niet voldaan wordt aan de RECRON-voorwaarden. Zo is er geen sprake van een concreet en uitvoerbaar herstructureringsplan. Ook naar herhaald aandringen werd mij geen herstructureringsplan ter beschikking gesteld. De communicatie vanuit de ondernemer is uitermate gebrekkig. In september 2024 was de ondernemer reeds begonnen met de herstructurering ten uitvoer te brengen, naar later bleek zonder de vereiste vergunning.

De werkzaamheden veroorzaakten toen ernstige overlast omdat het kampeerseizoen al was begonnen.

Op 31 december 2024 was er geen enkele vergunning aanwezig. Er is geen sprake van een concreet en uitvoerbaar herstructureringsplan. We hebben later een A4tje ontvangen met een tekening eerste versie herstructureringsplan met als datum 23 april 2025.

De opzegging is onrechtmatig omdat er ten tijde van de opzegging op geen enkele wijze sprake was van een concreet en uitvoerbaar plan in de zin van artikel 11 lid 1 h van de RECRON-voorwaarden. Er zou sprake zijn van een nieuw concept en herstructurering. Ter informatie werd een sfeerbeeld als bijlage bij de opzegging gevoegd. Tot op de dagen van de zitting hebben wij, ondanks toezeggingen, op geen enkele wijze inzage gekregen in de zogenaamde toekomstplannen van de eigenaar. Tevens beschikte de ondernemer op het moment van de opzegging niet over de vereiste vergunningen. Pas op 5 februari 2025, 24 februari 2025, 24 april 2025, 16 juni 2025, 6 oktober 2025, 15 oktober 2025 en op 3 november 2025 werden vergunningen aangevraagd. De aanvraag van 5 februari 2025 voor stucwerk is door de aanvrager ingetrokken. De aanvraag van 24 februari 2025 voor aanpassen van dakoverstek/luifels is verleend op 21 maart 2025. De aanvraag van 24 april 2025 voor het wijzigen van inritten is in eerste instantie verlengd en op 25 juli 2025 tijdelijk verleend. De aanvraag van 16 juni 2025 voor het graven van kabels en leidingen is niet verleend en op 22 augustus 2025 buiten behandeling gesteld. Hiervoor dient de eigenaar eerst nog een archeologisch onderzoek te laten uitvoeren. Op 17 september 2025 maakte de omgevingsdienst zelfs een voornemen tot last onder dwangsom bekend omdat er een overtreding was geconstateerd namelijk graafwerkzaamheden voor kabels en riolering zonder vergunning. De aanvraag daarvoor moet opnieuw worden ingediend. Dit is inmiddels gedaan op 15 oktober 2025. De vergunning voor het vervangen van kabels en leidingen bij bestaande recreatiewoningen is op 21 oktober 2025 verleend.

De aanvraag van 6 oktober 2025 voor het aanleggen van fundering voor nieuwbouw en de aanvraag van 15 oktober 2025 voor het vervangen van bestaande recreatiewoningen waren onjuist omschreven volgens de omgevingsdienst. Op 3 november 2025 is daarom een nieuwe aanvraag ingediend voor fundering t.b.v. vergunningsvrije eenheden. Deze is op 12 november 2025 verleend.

Nadrukkelijk wijs ik er op dat in een aantal gevallen pas een vergunning werd aangevraagd nadat de omgevingsdienst door tussenkomst van de vereniging (naam vereniging) de ondernemer erop had gewezen dat de te nemen of reeds ondernomen activiteit vergunningsplichtig was.

Om met zekerheid te kunnen stellen dat de te ondernemen activiteiten passen binnen de voorschriften van het bestemmingsplan dient in vooroverleg met de gemeente cq de omgevingsdienst een integraal plan voorgelegd te worden. Uit een dergelijk plan moet blijken dat de (bouw)werkzaamheden in beginsel vergund kunnen worden. Een integraal plan is echter nooit met de gemeente besproken en ook niet met de omgevingsdienst. Dit blijkt uit het WOO onderzoek en uit correspondentie van de omgevingsdienst. Ook de huurders op de (camping) hebben tot op de dag van vandaag geen inzage gekregen in de plannen. De ondernemer heeft er voor gekozen om gaandeweg onderdelen van de herstructurering voor te leggen aan de omgevingsdienst. Dat proces loopt nog steeds.

Wat de ondernemer stelt in zijn opzeggingsbrief is derhalve niet correct. Je kunt niet stellen dat alles past binnen het bestemmingsplan als je niet weet of de te ondernemen activiteiten vergund kunnen worden.

Volkomen helder is dus dat de benodigde vergunningen er op het moment van de opzegging niet waren. Er was ook geen zicht op het verlenen van de benodigde

vergunningen omdat de eigenaar niet eens wist welke vergunningen hij blijkbaar nodig had. Het mag duidelijk zijn dat binnen de context van de RECRON-voorwaarden het toch niet de bedoeling kan zijn dat de eigenaar opzegt op basis van onvoldoende concrete of uitvoerbare plannen en dan deze gedurende de opzegtermijn alsnog nader concretiseert.

Vanaf medio mei 2025 tot begin juli 2025 zijn er een aantal nieuwsbrieven van de ondernemer gekomen. In het kort komt de inhoud van deze brieven erop neer dat er melding wordt gemaakt van te verwachten overlast door de bouwwerkzaamheden. Op 23 mei 2025 stuurden ik en een aantal andere huurders een brief aan de ondernemer waarin wij onze wanhoop uiten en geen andere weg meer zien dan de gang naar de geschillencommissie.

Het doet ons pijn wanneer wij in het verweer van (vertegenwoordiger aanbieder) lezen hoe (vertegenwoordiger) de overlast die wij hebben ervaren tracht te minimaliseren. Het is in een woord verschrikkelijk geweest. Onze camping veranderde gaandeweg in een bouwplaats met alle overlast van dien. Mensen besloten door een dag en nacht ronkend dieselaggregaat ten einde raad hun stacaravan te verlaten en maar naar huis te gaan. Ons inziens is hier sprake van een flagrante schending van artikel 12.2 van de RECRON-voorwaarden.

In beginsel is de geboden financiële compensatie conform RECRON-voorwaarden art. 12 lid 6 en 7, maar compensatie staat in geen verhouding tot de ervaren overlast en de onzekerheid die ons is aangedaan en de schade die wij hebben geleden.

Ter zitting heeft recreant verder nog – in hoofdzaak – het volgende aangevoerd.

Ik blijf bij wat door mij is aangevoerd. Ik hoor hier ter zitting geen nieuws. Ik wil hier ter zitting graag mijn pleitaantekeningen voorlezen die ik eerder schriftelijk aan de commissie heb doen toekomen.

Ik wil hier ter zitting benadrukken dat wij inmiddels veel overlast hebben ervaren van de herstructureeringswerkzaamheden, waaronder stank- en geluidsoverlast. Het vieren van vaderdag is mij daardoor onmogelijk gemaakt; we zijn toen maar naar huis gegaan. Het terrein ligt dicht bij een natura 2000 gebied. Een totaalplan is niet gepresenteerd bij de opzegging. Bij de opzegging was alleen een sfeerbeeld in de vorm van een plattegrond gevoegd. Er heeft daravoor ook geen bijeenkomst plaatsgevonden waarin wij zijn geïnformeerd over de herstructureeringsplannen. Er is eerst uitgegaan van een vergunning voor "20 huisjes". Het is de bedoeling dat er 80 komen, waarvoor geen vergunning is gegeven. In september 2024 was ons bovendien gezegd dat wij nog 3 a 4 jaren konden blijven staan op deze jaarplaats. De opzegging kwam dan ook rauw op ons dak.

Recreant verlangt blijkens het slot van het klachtenformulier: "*Opzegging niet rechtsgeldig verklaren omdat er niet voldaan wordt aan de recron voorwaarden.*".

Standpunt van de ondernemer

Het standpunt van de ondernemer luidt in hoofdzaak als volgt.

VERMEENDE ONRECHTMATIGE OPZEGGING:

Aan de opzegging vanwege herstructurering ligt ten grondslag het schrijven van de Omgevingsdienst d.d. 5 december 2024. Hierbij is aangegeven dat voor het plaatsen van nieuwe stacaravans geen vergunning noodzakelijk is als voldaan wordt aan een aantal voorwaarden, waaronder kleiner dan 70 m² lager dan 5 m¹ enz. (bijlage 1). De visualisering van het herstructureringsplan plan is weergegeven in het ontwerp d.d. 13 december 2024 (bijlage 2). Op 23 december 2024 heeft op basis van deze documenten de formele opzegging plaats gevonden (bijlage 3).

AANGEVRAAGDE/VERLEENDE VERGUNNING:

In de loop van 2025 zijn diverse (ondergeschikte) vergunningen aangevraagd en meldingen gedaan welke verleend dan wel geaccepteerd zijn, waaronder: de sloop van een bijgebouw, het aanbrengen van luifels aan de bestaande recreatiewoningen en het maken van een tijdelijke extra in- en uitweg. Op dit moment loopt nog een melding voor het slopen van een sanitair gebouw. De reële verwachting is dat ook deze melding geaccepteerd zal worden. In dat opzicht wordt dan ook geheel voldaan aan de 2e alinea van art. 11 lid h van de RECRON-voorwaarden: dat eventuele benodigde vergunningen, wijzigingen of ontheffingen van het bestemmingplan (is) zijn verleend dan wel op redelijke termijn te verwachten (is) zijn. Hierbij wordt opgemerkt dat zelfs bij het niet verlenen van bijvoorbeeld een tijdelijke extra in-uitrit sprake is van een uitvoerbaar plan, waarbij enkel logistieke aanpassingen plaats zouden moeten vinden.

FORMELE INGEBREKESTELLING

Eind mei/begin juni zijn diverse gelijkkluidende ingebrekestellingen ontvangen waarop door ons gereageerd is door een nadere toelichting te willen geven. Van dit aanbod is geen gebruik gemaakt. In hetzelfde schrijven is aangegeven om overeenkomstig art. 19.3 van de eerdergenoemde RECRON-voorwaarden aan te geven of de gang naar de geschillencommissie ingezet wordt. Hiervan is uiteindelijk door 13 recreanten gebruik gemaakt.

VERZOEK TOT HANDHAVING:

Door de (verenigde) recreanten is over een aantal onderwerpen een verzoek tot handhaving ingediend bij de Omgevingsdienst (plaats). In alle gevallen is door de omgevingsdienst besloten om het verzoek tot handhaving af te wijzen. Hiermee wordt in onze ogen bevestigd dat hetgeen de afgelopen periode plaats gevonden heeft overeenkomstig de van toepassing zijnde regelgeving uitgevoerd is.

KLACHTEN OVERLAST VERBOUWING BESTAANDE RECREATIEWONINGEN:

In de afgelopen periode zijn de bestaande recreatiewoningen verbouwd dan wel voorzien van een luifel/overkapping. Deze werkzaamheden hebben voor sommige recreanten overlast met zich meegebracht. Om een beeld te geven van de situatie ten tijde van deze activiteiten verwijzen wij naar de in het geding gebrachte drone opname waarbij in beeld gebracht is waar verbouwd werd en hoe het overige gedeelte van het terrein in gebruik was bij recreanten. Bij de recreanten die hierover een klacht ingediend hebben is met name het aspect "belanghebbende" van belang. Van gestalde containers en opslag van bouw materiaal hebben alleen de recreanten die hier zicht op hebben hinder ondervonden (bijlage 4).

GEBODEN COMPENSATIE:

Vanwege de gedeeltelijke overlast door de hierboven genoemde werkzaamheden hebben wij geheel onverplicht/vrijwillig compensatie aangeboden aan de recreanten waarbij afhankelijk van de plaats op het terrein ruim de helft van het stageld dan wel het gehele stageld over het seizoen 2025-2026 gecrediteerd is. Van dit aanbod is door 9 van de 13 recreanten die een zaak aanhangig gemaakt hadden bij uw geschillencommissie gebruik gemaakt met als gevolg dat 9 schikkingsformulieren bij u zijn ingediend en waarmee deze zaken gesloten zijn. Deze compensatie is overigens ook overeengekomen met de ruim 55 overige recreanten die geen geschil aanhangig gemaakt hebben bij uw commissie.

Gezien het bovenstaande is de ondernemer van mening dat hij binnen de juridische kaders en op basis van moreel gedrag op de juiste wijze gehandeld heeft met betrekking tot het invulling en uitvoering van art. 11 lid h van de RECRON-voorwaarden. Voor eventuele toelichting kunt u contact met ons opnemen.

Naar aanleiding van nieuw ingebrachte argumenten door de recreant wenst de ondernemer nog het volgende naar voren te brengen.

Alle recreanten hebben een opzeggingsbrief ontvangen.

Met betrekking tot het zogenaamde ontbreken van een nadere toelichting n.a.v. de ingebrekestelling verwijzen wij naar bijlage 6.

Los van het aspect of een (individuele) recreant belanghebbende is bij de “bescherming en het veiligstellen van archeologische waarden” kan de ondernemer u meedelen dat er een ontvankelijke aanvraag in voorbereiding is waarmee binnenkort een omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor de uitvoering van een werk, geen gebouw zijnde en werkzaamheden.

Ter zitting is namens de ondernemer verder nog – in hoofdzaak – het volgende aangevoerd.

De ondernemer blijft bij wat namens hem is aangevoerd. De schets die is meegezonden bij de opzegging is nog steeds leidend. De ondernemer is de toezegging gedaan door de gemeente dat de verandering van de kampeermiddelen vergunningsvrij kon plaatsvinden. Er moest ook een tweede ingang worden gemaakt en een bijgebouw moest worden gesloopt. Eerst was het plan om 91 eenheden te plaatsen; dat aantal is verlaagd naar 81. Het klopt dat wij dicht bij een natura 2000 gebied liggen. Gelukkig werd vrij snel duidelijk dat de nieuwe chalets emissie loos konden worden geplaatst. Ze worden diesel aangedreven aangevoerd, waarna wordt overgeladen op elektrisch aangedreven voertuigen. We hebben een archeologische vrijstelling gekregen voor een diepte van 50 cm. Er lopen nu geen vergunningaanvragen meer. Het klopt wel dat wij her en der een vergunningaanvraag eerst niet hebben gedaan, omdat de ondernemer niet wist dat dat moest. Inmiddels is alles dus opgelost. Bij de sloop van het sanitair gebouw komt mogelijk asbest vrij; dat moet nog wel worden gemeld. Ook bij het Hoogheemraadschap hoeven wij geen vergunning aan te vragen. De ondernemer blijft erbij dat het herstructureringsplan voldoende concreet en haalbaar was op het moment van de opzegging.

Tot slot verdient nog vermelding dat het jaargeld voor het hele jaar is, maar dat van de staanplaats geen gebruik kan worden gemaakt in de periode van 1 oktober tot 1 april.

Waarvan kan worden uitgegaan

De meergenoemde opzeggingsbrief is door recreant op 31 december 2024 ontvangen per aangetekend verzonden “papier” verzending. De tekst van die brief luidt als volgt:

“Betreft beëindiging/opzegging huur jaarplaats per 31 maart 2026.

Dotum: 23 Decermbes 2024

Geachte Fam (naam),

In aanvulling op ons schrijven d.d. 18 september 2024 waarin wij aangegeven hebben dat wij onze definitieve toekomstplannen in het laatste kwartaal 2024 kenbaar zouden maken ontvangt u dit schrijven.

Op (camping) huurt u een vaste jaarplaats met nr. (xx). Op de vaste jaarplaats heeft u een verplaatsbaar kampeermiddel geplaatst. Op de met u gesloten huurovereenkomst zijn onder meer de Recron Voorwaarden voor vaste plaatsen (versie 2016) van toepassing.

(ondernemer) heeft ervoor gekozen om de wijze van exploitatie op het park ingrijpend te veranderen en gaat zich uitsluitend richten op het in eigen beheer verhuren van eigen

verblijfsaccommodaties aan (wekelijks/dagelijks) wisselende gasten. Er is besloten volledig en definitief te stoppen met de verhuur van vaste jaarplaatsen. Door een herstructurering van het terrein zullen wij vanaf 1 april 2026 overgaan tot short stay recreatieve verhuur middels nieuwe eigen accommodates. Om u een idee te geven hebben wij enkele sfeerbeelden van onze plannen als bijlage toegevoegd. De huidige kampeermiddelen voldoen qua leeftijd en uitstraling niet meer aan de eisen van deze tijd en de huidige gast, en passen ook niet in het nieuwe concept.

Om die reden en onder verwijzing naar art. 11 lid 1 onder h. van de Recron Voorwaarden beëindigen wij hierbij door opzegging per 31 maart 2025 de overeenkomst met betrekking tot uw plaats op het terrein van (ondernemer) (adres). U dient uw jaarplaats uiterlijk op 31 maart 2026 geheel ontruimd te hebben, en leeg en opgeruimd aan ons op te leveren. Dat houdt onder andere in verwijdering van uw kampeermiddel en eventuele andere opstallen en/of eigendommen en het verwijderen van eventuele verhardingen, vijver, bloembakken en alle overige zaken die zich op uw standplaats bevinden.

In de praktijk zal het er op neerkomen dat er vanaf 6 oktober 2025 zoals u gewend bent vanwege de wintersluiting geen water en stroom meer beschikbaar zal zijn. Wij adviseren u bij het ontruimen van uw plaats hier rekening mee te houden.

De voorgenomen aanpassingen en vernieuwingen van het terrein en nieuw te plaatsen kampeermiddelen passen geheel binnen de voorschriften van het geldende bestemmingsplan. Daarover heeft al overleg plaatsgevonden met de Omgevingsdienst van de gemeente die de plannen aan de voorschriften heeft getoetst. Daarmee kan dus worden gesproken van een concreet en uitvoerbaar herstructureringsplan.

Om per 1 april 2026 invulling te kunnen geven aan het nieuwe concept zullen de herstructureringsplannen volledig binnen de huidige regels van het bestemmingsplan uitgevoerd worden. Overigens zal al in de loop van 2025 op reeds verlaten plaatsen invulling gegeven worden aan het nieuwe concept. Aangezien dit kampeermiddelen zijn die geprefabriceerd worden aangeleverd, zal de plaatsing voor u tot weinig of geen overlast leiden. U wordt ook tijdig daarover geïnformeerd. Plekken die op termijn vrijkomen omdat de betreffende gast besloten heeft eerder dan 31 maart 2026 te vertrekken en nog niet van een nieuw kampeermiddel worden voorzien zullen door ons in ieder geval gereed en toonbaar worden gemaakt voor het nieuwe seizoen (ingezaaid, dus geen kaalslag).

Na de doorvoering van de herstructureringsplannen is er geen ruimte meer voor vaste jaarplaatsen. Er kan derhalve aan u géén alternatieve kavel worden aangeboden.

Indien u uw staanplaats uiterlijk op 31 maart 2026 leeg en ontruimd oplevert, is (ondernemer) bereid om overeenkomstig artikel 12, lid 6 van de RECRON-voorwaarden vaste plaatsen 2016 een (geïndexeerde) tegemoetkoming van € 1.482,- (prijspeil 2016) aan u te voldoen. Deze tegemoetkoming ziet dan op de kosten verband houdend met de verplaatsing of verwijdering van uw kampeermiddel. Ook zal (ondernemer) na tijdige en correcte oplevering conform artikel 12 lid 7 van de Recron voorwaarden de laatste zes maanden voor 31 maart 2026 de huur van uw huidige staanplaats terug storten. Let op: deze restitutie heeft alleen betrekking op het gebruik van de jaarplaats. Kosten omtrent het gebruik van voorzieningen zoals water, elektra, riool en (gemeentelijke) belastingen e.d. zullen niet worden gerestitueerd.

Het bovenstaande is dus geheel conform de geldende Recron voorwaarden en daar mee de overeenkomst. De Recron voorwaarden zijn ook te raadplegen via de website van de Recron of de ANWB. Mocht u persoonlijk een andere wens hebben als het om de afwikkeling van de huurverhouding en met name de oplevering van de staanplaats gaat, dan zien wij uw bericht graag tegemoet. Hierbij kan gedacht worden aan een eerdere

oplevering of wellicht gaat uw voorkeur uit naar het afstand nemen van uw kampeermiddel.

Wij staan open voor overleg, zonder dat op ons enige verplichting rust anders dan die welke voortvloeien uit de Recron voorwaarden.

Wij danken u voor het gebruik van de plaats op (camping) in de afgelopen jaren en wensen u succes bij het vinden van een alternatieve plaats.

Voor eventuele vragen of nadere toelichting kunt u contact met ons opnemen.

*Met vriendelijke groet
(ondernemer)
(naam) directeur”*

Juridisch kader

Partijen zijn (steeds) overeengekomen dat de meest recente versie van de RECRON-voorwaarden voor vaste plaatsen deel uitmaakt van het (achtereenvolgens) door hen overeengekomene. Dit zijn de RECRON-voorwaarden voor vaste plaatsen 2016 (hierna: de Recron-voorwaarden). Die voorwaarden zijn voor alle lopende contracten in werking getreden per 1 maart 2016, wat overigens ook herhaald door deze commissie zo is beslist.

Artikel 11 (“Beëindiging door de ondernemer”) van die Recron-voorwaarden luidt – voor zover nu van belang- als volgt

“1. De ondernemer kan de overeenkomst schriftelijk beëindigen indien: (...)

h. de ondernemer een herstructureringsplan voor (een deel van) het terrein tot uitvoering gaat brengen waarvoor de plaats van recreant, waarop een verplaatsbaar of een niet meer verplaatsbaar kampeermiddel is geplaatst, nodig is. Om tot opzegging te kunnen overgaan moet de ondernemer een concreet en uitvoerbaar plan hebben in die zin dat een eventueel benodigde vergunning, wijziging of ontheffing van het bestemmingsplan is verleend, dan wel op redelijke termijn te verwachten is.

2. Opzegging door de ondernemer geschiedt schriftelijk bij aangetekend schrijven of persoonlijk overhandigde brief met inachtneming van een termijn van drie maanden tegen het einde van het lopende overeenkomstjaar.

3. Bij opzegging wegens herstructurering zoals vermeld onder sub h van het eerste lid dient de ondernemer een opzegtermijn van één jaar in acht te nemen voor afloop van het lopende overeenkomstjaar. (...)”

Hieruit volgt dat het herstructureringsplan een zekere concreetheid moet hebben voordat de ondernemer tot beëindiging van de huurovereenkomst op deze grondslag kan overgaan. Het enkel hebben van een voldoende concreet herstructureringsplan is echter niet voldoende: ook moet redelijkerwijs de verwachting bestaan dat dit plan kan en zal worden gerealiseerd. Dit betekent echter niet dat alle vergunningen al verkregen moeten zijn (Zie Hof Den Haag d.d. 28 januari 2014, ECLI:NL:GHDHA:2014:17, r.o. 4.2). Het betekent wel dat objectief gezien de reële verwachting gerechtvaardigd is, dat de benodigde vergunningen op redelijke termijn kunnen worden verkregen. Of aan die eis is voldaan, moet aan de hand van de concrete omstandigheden van het geval worden bepaald (Zie Hof 's-Hertogenbosch d.d. 8 augustus 2023, ECLI:NL:GHSHE:2023:2533, r.o. 3.13.3). Verder moet uit de bewoordingen van artikel 11 lid 1 RECRON-voorwaarden worden afgeleid dat getoetst moet worden op basis van hetgeen ten tijde van de opzegging bekend was: op dat moment moet het plan voldoende concreet en uitvoerbaar zijn. Recreant moet immers naar aanleiding van de opzegging en de dan verstrekte informatie kunnen beoordelen of die opzegging al dan niet rechtsgeldig is. Overigens behoeven ten tijde van de opzegging niet alle maatvoeringen al bekend te zijn; zie ECLI:RBNHO:2025:4783 r.o. 4.2.. Het is niet de bedoeling dat de ondernemer

opzegt op basis van nog niet concrete of uitvoerbare plannen en dan gedurende de opzegtermijn of in een procedure als de onderhavige, deze alsnog concretiseert.

In artikel 11 lid 1 onder h van de RECRON-voorwaarden valt niet te lezen dat ten tijde van de huuropzegging objectief bezien de reële verwachting gerechtvaardigd moet zijn, dat alle benodigde vergunningen juist op “korte termijn” kunnen worden verkregen. Een dergelijke eis kan niet gerechtvaardigd zijn vanwege de specifieke aard en/of de fikse omvang van een herstructureringsproject. Overeenkomstig artikel 11 lid 1 onder h moet de toets zijn of de benodigde vergunning, wijziging of ontheffing van het bestemmingplan op “redelijke termijn” te verwachten is. Of aan die eis is voldaan, moet aan de hand van de concrete omstandigheden van het geval worden bepaald.

De commissie heeft dus in beginsel uit te gaan van de aan de recreant op 31 december 2024 verstrekte informatie.

Beoordeling van het geschil

De commissie heeft het volgende overwogen.

In geschil is of de ondernemer de staanplaatsovereenkomst met de recreant rechtsgeldig heeft beëindigd door de opzegging per 31 december 2024.

Op grond van artikel 11 lid 3 van de Recron-voorwaarden dient de ondernemer bij een opzegging wegens herstructurering een opzegtermijn van één jaar in acht te nemen voor afloop van het lopende overeenkomstjaar. Aan die eis is naar het oordeel van de commissie op zich voldaan.

Toetsend aan de hiervoor geformuleerde maatstaven is de commissie van oordeel dat daaraan ten tijde van de opzegging op 31 december 2024 niet is voldaan. Aan dit oordeel ligt het samenstel van de volgende redengevende overwegingen ten grondslag:

- ten tijde van de opzegging bestond het plan van de ondernemer, althans datgene wat aan de recreanten toen als zodanig is gepresenteerd, uit niet meer dan een kleine en nauwelijks inzichtelijk te noemen plattegrond. Daarmee was slechts sprake van een schetsmatige visualisering van het door de ondernemer gewenste plan, waarbij maatvoering, bouwkundige en technische uitwerking en planmatige invulling en indeling van het terrein (in beschrijvende zin) ontbraken.
- met de blijkens die schetsmatige visualisering beoogde herstructurering wordt de vrijkomende ruimte volledig opnieuw ingericht. Niet alleen worden alle aanwezige stacaravans en chalets vervangen door nieuwe chalets, maar de bezetting daarvan wordt kennelijk ook aanzienlijk uitgebreid. Er worden mede daarom nieuwe wegen en paden aangelegd. Van enkel een “revitalisering” van het bestaande recreatiepark kan bepaald niet worden gesproken.
- de meegezonden visualisatie van het plan/de plattegrond is summier, klein en (te) kleinschalig en is daardoor nauwelijks inzichtelijk te noemen, en geeft ook onvoldoende duidelijke informatie over de feitelijke plaatsing/situering van de chalets/recreatieruimtes en van de gemeenschappelijke voorzieningen. In feite is hier slechts sprake van een schetsmatige visualisering van de door de ondernemer gewenste plannen zonder dat die (voldoende) concreet zijn gemaakt met bijvoorbeeld maatvoering, bouwkundige en technische uitwerking en met planmatige invulling en indeling van het terrein, vooral ook in beschrijvende zin. Kennelijk beschikte de ondernemer ten tijde van de opzegging alleen over deze beperkte feitelijke informatie over de uitvoering van het beoogde herstructureringsplan. Ter zitting is uitdrukkelijk aan de ondernemer gevraagd of ten tijde van de opzegging meer/andere uitwerking van het beoogde herstructureringsplan voorhanden was, waarop is geantwoord dat dat niet het geval is geweest.
- wat (ook) ontbrak ten tijde van de opzegging was een toelichtend memo met bijlagen, waaronder: goed leesbare plattegronden van de oude en de nieuwe situatie waaruit de plaatsing van de verschillende types chalets blijkt, schetsen van de te bouwen chalets

met maatvoering en indeling (dit met dien verstande dat ten tijde van de opzegging niet alle maatvoeringen bekend hoeven zijn), een situatie- en profieltekening tracé, een archeologisch waarde stellend onderzoek, een beoordeling stikstofdepositie, een beschrijving van de uitgangspunten van de ontwikkeling en een ecologisch onderzoek.

- Niet is gebleken van vergunningaanvragen die zijn gedaan voor de datum van de opzegging. Afschriften daarvan heeft de ondernemer dan ook niet met de opzegging kunnen meesturen.

Bij deze stand van zaken kan naar het oordeel van de commissie niet worden gezegd dat de ondernemer op 31 december 2024 beschikte over een voldoende concreet plan.

Aan de beoordeling van de (mate van) uitvoerbaarheid/haalbaarheid van dat plan per de datum van opzegging komt de commissie dan ook niet toe. Reden waarom de commissie voorbijgaat aan hetgeen juist daarover door de ondernemer is aangevoerd in de toelichting van 17 november 2025.

De slotsom luidt dan ook dat de commissie van oordeel is dat de gewraakte opzegging van 31 december 2024 wegens herstructurering geen steek houdt, en deze jegens recreant niet het daarmee beoogde rechtsgevolg heeft.

De klacht van de recreant is dus gegrond.

Op basis van het reglement van de commissie is de ondernemer gehouden om het klachtengeld te voldoen aan de recreant en om de bijdrage in de behandelingskosten te voldoen aan het secretariaat van de commissie. Deze bijdrage zal de ondernemer separaat bij factuur in rekening worden gebracht.

Dit maakt dat in na te melden zin moet worden beslist.

Beslissing

De commissie:

Verklaart de klacht van de recreant gegrond.

Stelt vast dat de opzegging van de huurovereenkomst met recreant, die de ondernemer op 31 december 2024 heeft gedaan, niet rechtsgeldig is en dus tegenover recreant geen rechtsgevolg heeft.

De ondernemer dient overeenkomstig het reglement van de commissie een bedrag van € 52,50 aan de recreant te vergoeden ter zake van het klachtengeld.

Overeenkomstig het reglement van de commissie is de ondernemer de bijdrage in de behandelingskosten verschuldigd te betalen aan het secretariaat van de commissie.

Aldus beslist door de Geschillencommissie Recreatie, bestaande uit de heer mr. M.L.J. Koopmans, voorzitter, mevrouw mr. M. de Rooij – Slager, de heer mr. J.H. Willems, leden, op 9 januari 2026.