

AANTEKENEN

De Vereniging van Eigenaars
Bungalowpark De Egelshoek 1
Graaf Floris v Weg 32- 60
3739 NB HOLLANDSCHE RADING

datum: 04-12-2023

e-mail: z.guler@debilt.nl

bijlage: -

uw kenmerk: -

doorkiesnr.: 06- 42 71 85 31

afdeling: Gebieden - Team VTH

ons kenmerk: ZS702319

contactpersoon: Z. Guler

onderwerp: Last onder dwangsom

Geachte directie,

Op 1 mei 2023 ontvingen wij een verzoek tot handhaving. Dit verzoek heeft betrekking op het aantal recreatiewoningen op recreatiepark De Egelshoek aan de Graaf Floris v Weg 32 in Hollandsche Rading. Wij hebben vastgesteld dat het aantal staanplaatsen en/of recreatiewoningen op dit moment meer bedraagt dan het toegestane aantal. Dit is in strijd met het bestemmingsplan. Daarvoor is een omgevingsvergunning verplicht. U heeft geen omgevingsvergunning van ons gekregen. U overtreedt daarmee artikel 2.1, lid 1 aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Wij hebben besloten u een last onder dwangsom op te leggen om de geconstateerde overtreding op het perceel Graaf Floris v Weg 32 in Hollandsche Rading te doen beëindigen. In deze brief leest u wat dit voor u betekent en wat u moet doen om te voorkomen dat u de gemeente De Bilt een dwangsom verschuldigd wordt.

Bevindingen

Egelshoek Park B.V. (hierna: Egelshoek) heeft op diverse momenten aan ons verklaard dat ruil heeft plaatsgevonden tussen de kavels met nummer 33A, 60/61, 215, 220, 230 en 267.

In 2017 heeft Egelshoek bevestigd dat de kavels met nummer 220 en 230 bebouwd zullen worden. De kavels met nummer 215 en 267 zullen leeg blijven. In medio 2018 heeft Egelshoek bevestigd dat de kavel met nummer 230 bebouwd zal worden. Wij vermoeden dat Egelshoek kavel met nummer 232 bedoelt. De kavel met nummer 33A zal leeg blijven. Eind 2018 heeft Egelshoek bevestigd dat kavel met nummer 33A bebouwd zal worden. De kavel met nummer 61 zal leeg blijven.

Per e-mailbericht van 2 april 2019 heeft Egelshoek bevestigd dat kavel met nummer 215 bebouwd zal worden. De kavels met nummer 89 en 106 zullen leeg blijven.

Uit de verklaringen tegenover de gemeente De Bilt volgt naar onze mening dat in 2019 het aantal bestaande niet heeft toegenomen. Er staan in totaal 3 kavels leeg.

Per e-mailbericht van 20 oktober 2022 heeft Egelshoek bevestigd dat de kavels met nummer 33, 60 (of 61), 75, 89, 109 en 267 bebouwd zullen worden. De kavels met nummer 61, 65, 106 en 33A zullen leeg blijven.

Indien wij het laatste mailbericht d.d. 20 oktober 2022 afzetten tegen het e-mailbericht d.d. 2 april 2019 (en overige contactmomenten), zien wij een toename van 1 staanplaats en/of recreatiewoning. Dit wordt ook bevestigd door de toezichthouder. Op 20 juni 2023 heeft onze toezichthouder vastgesteld dat één staanplaats en/of recreatiewoning in aanbouw is. Het betreft staanplaats en/of recreatiewoning op de locatie

Om bovenstaande beschrijving te verduidelijken zullen wij de tekst uitwerken in een tabel.

<u>Situatie vóór 28 augustus 2017</u>	<u>Situatie op 28 augustus 2017</u>	<u>Situatie op 10 april 2018</u>	<u>Situatie op 13 december 2018</u>	<u>Situatie op 2 april 2019</u>	<u>Situatie op 20 oktober 2022</u>
33	33	33	33	33	33
33 A	33 A	- Niet meer in gebruik	33 A	33A	- Niet meer in gebruik
60	60	60	60	60	60
61	61	61	- Niet meer in gebruik	- Niet meer in gebruik	- Niet meer in gebruik
65	65	65	65	65	65
75	75	75	75	75	75
87	87	87	87	87	87
89	89	89	89	- Niet meer in gebruik	89
106(staanplaats nooit bebouwd)	106 (staanplaats nooit bebouwd)	106 (staanplaats nooit bebouwd)	106 (staanplaats nooit bebouwd)	106 (staanplaats nooit bebouwd)	106 (staanplaats nooit bebouwd)
109	109	109	109	109	109
215	- Niet meer in gebruik	- Niet meer in gebruik	- Niet meer in gebruik	215	215
267	- Niet meer in gebruik	- Niet meer in gebruik	- Niet meer in gebruik	- Niet meer in gebruik	267
-	220	220	220	220	220
-	230	230	230	230	230
-	-	232	232	232	232
<u>Totaal: 3 kavels niet in gebruik</u>	<u>Totaal: 3 kavels niet in gebruik</u>	<u>Totaal: 3 kavels niet in gebruik</u>	<u>Totaal: 3 kavels niet in gebruik</u>	<u>Totaal: 3 kavels niet in gebruik</u>	<u>Totaal: 2 kavels niet in gebruik</u>

Overtreiding

Recreatiepark De Egelshoek is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Maartensdijk 2012' en heeft daarin de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie'. De voor 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' aangewezen gronden zijn ingevolge artikel 17.1 van dit plan bestemd voor verblijfsrecreatie. Voor het doel 'verblijfsrecreatie' geldt in dit geval de regel dat de omvang van het aantal staanplaatsen en/of recreatiewoningen binnen de gronden bestemd voor verblijfsrecreatie, niet meer bedraagt dan het per complex bestaande aantal staanplaatsen en/of recreatiewoningen.

Ingevolge artikel 1.20 wordt onder 'bestaand bouwwerk' verstaan een bouwwerk, dat op het moment van de inwerkingtreding van dit plan bestaat, of in uitvoering is of na dat tijdstip is of mag worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning, waarvoor de aanvraag voor dat tijdstip is ingediend of krachtens een omgevingsvergunning die na dit tijdstip, hoewel in strijd met dit plan, niet mag worden geweigerd.

Het aantal staanplaatsen en/of recreatiewoningen op recreatiepark De Egelshoek mag derhalve niet meer bedragen dan op het moment van de inwerkingtreding van dit plan aanwezig waren. Het bestemmingsplan 'Buitengebied Maartensdijk 2012' is op 28 april 2015, daags na de uitspraak op de gevraagde voorlopige voorziening, in werking getreden¹.

Zoals reeds is uiteengezet neemt in 2019 het aantal bestaande niet toe. Er staan 3 kavels leeg. Indien wij het laatste mailbericht d.d. 20 oktober 2022 afzetten tegen het e-mailbericht d.d. 2 april 2019 (en overige contactmomenten), zien wij een toename van 1 staanplaats en/of recreatiewoning. Dit wordt ook bevestigd door de toezichthouder. Op 20 juni 2023 heeft onze toezichthouder vastgesteld dat één staanplaats en/of recreatiewoning in aanbouw is.

Conclusie:

Het aantal staanplaatsen en/of recreatiewoningen bedraagt op dit moment één meer dan het op de peildatum bestaande aantal en moet als strijdig met het bestemmingsplan worden beschouwd. Voor deze activiteit is geen omgevingsvergunning verleend. U handelt hierdoor in strijd met artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wabo. Hierin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het gebruiken van gronden of

¹ Het hanteren van de op 18 april 2023 door u toegestuurde inventarisatie uit 2000 (die uitkomt op 153 recreatiewoningen) is derhalve niet aan de orde.

bouwwerken in strijd met een ruimtelijk plan.

Overtreder

De Vereniging is een rechtspersoon. Wij beschouwen de Vereniging als overtreder van voornoemd artikel, omdat de Vereniging bijbehorende verantwoordelijkheid en/of zeggenschap heeft over de gedragen van zijn leden. De Vereniging was bevoegd en in staat om de overtreding te voorkomen, maar heeft dit niet gedaan, terwijl dit van hem verwacht mag worden. In zoverre heeft de Vereniging beschikkingsmacht en is er sprake van aanvaarding. De Vereniging is derhalve de functioneel dader en als overtreder in de zin van artikel 5:1, tweede lid van de Algemene wet bestuursrecht aan te merken.

Legalisatieonderzoek

Het bestemmingsplan zelf kent geen mogelijkheden het toegestane aantal recreatiewoningen uit te breiden. Ook ons 2.12-beleid om buitenplannen af te wijken van het bestemmingsplan biedt die mogelijkheid niet. Wij zijn op dit moment ook niet bereid om middels een andere procedure medewerking te verlenen. Legalisatie van de overtreding is derhalve niet aan de orde.

Belangenafweging

Gelet op het algemeen belang dat gediend is met handhaving, zal in geval van overtreding van een wettelijk voorschrift het bestuursorgaan dat bevoegd is om met een last onder bestuursdwang of een last onder dwangsom op te treden, in de regel van deze bevoegdheid gebruik moeten maken. Alleen in bijzondere omstandigheden kunnen wij van handhavend optreden afzien.

Een bijzonder geval kan worden aangenomen als concreet zicht bestaat op legalisering van de illegale situatie, de rechtszekerheid ten opzichte van de overtreder zich tegen handhavend optreden verzet, als van de zijde van het bevoegde bestuursorgaan gerechtvaardigd vertrouwen bij de overtreder is gewekt en indien het bestuursorgaan een redelijk te achten beleid voert. Verder kan handhavend optreden zodanig onevenredig zijn in verhouding tot de daarmee te dienen belangen dat van optreden in die situatie behoort te worden afgezien.

Wij zijn van mening dat er in uw geval geen omstandigheden zijn die dermate bijzonder of concreet zijn dat wij van handhavend optreden dienen af te zien. Het belang van het naleven van de bestemmingsplanvoorschriften en het naleven van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht dient naar onze mening te prevaleren boven uw belang om de strijdigheid met de bestemmingsplanvoorschriften te laten voortduren.

Besluit: oplegging last onder dwangsom

Wij zijn bevoegd een last onder dwangsom op te leggen als een overtreding plaatsvindt of heeft plaatsgevonden. Dit staat in artikel 125 van de Gemeentewet, artikel 5:21 en 5:32 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) en artikel 5.2 van de Wabo.

Wij hebben daarom besloten dat u de overtreding van artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wabo ongedaan dient te maken en ongedaan gemaakt dient te houden. Dit kunt u doen door drie lege kavels te (laten) creëren en gecreëerd te (laten) houden. Als u dit niet, niet geheel of niet tijdig of opnieuw doet, moet u een dwangsom betalen van € 5.000,- per week of het gedeelte daarvan dat de overtreding voortduurt of opnieuw wordt begaan, met een maximum van € 20.000,-.

Enkele aanvullende opmerkingen

Wij gaan er van uit dat u zich houdt aan de opgelegde last, zodat u geen dwangsom hoeft te betalen. De hoogte is namelijk zodanig dat deze in verhouding staat tot de zwaarte van de overtreding en de beoogde werking van dit besluit. Ter verdere motivering van de hoogte van de dwangsommen verwijzen wij naar onze vaste gedragslijn zoals deze is neergelegd in ons Beleidsplan Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving 2023.

Wij wijzen u er met klem op dat u de overtreding niet kan afkopen. Is de overtreding na het verbeuren van de (volledige) dwangsom niet beëindigd, dan leggen wij hem een nieuwe, zwaardere, last onder dwangsom of een last onder bestuursdwang op. Een last onder bestuursdwang houdt in dat u binnen een bepaalde termijn alsnog maatregelen moet treffen, want anders doen wij dat op zijn kosten.

Bezwaar

Als u het niet eens bent met het genomen besluit, dan kunt u op grond van artikel 7:1 van de Awb, binnen zes weken na de verzenddatum van het besluit bezwaar maken bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente De Bilt. Dit kan digitaal alleen via de website www.debilt.nl. Het is niet mogelijk een bezwaarschrift per e-mail in te dienen. Schriftelijk bezwaar maken is wel mogelijk. Dit kan via Postbus 300, 3720 AH in Bilthoven.

Uw bezwaarschrift moet door u worden ondertekend en moet volgens artikel 6:5 van de Awb tenminste bevatten:

- a. uw naam en adres;
- b. de dagtekening;
- c. een omschrijving van het besluit waartegen uw bezwaarschrift is gericht;
- d. de gronden van uw bezwaar.

Om uw bezwaarschrift zo spoedig mogelijk af te kunnen handelen verzoeken wij u ook uw telefoonnummer te vermelden.

Bij spoedeisendheid is het mogelijk een verzoek om een voorlopige voorziening in te dienen bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Midden-Nederland, Afdeling Bestuursrecht, o.v.v. Voorlopige Voorzieningen, Postbus 16005, 3500 DA in Utrecht. U moet wel eerst een bezwaarschrift hebben ingediend. De verzoeker van een voorlopige voorziening is een griffierecht verschuldigd. De griffie van genoemde rechtbank kan informatie verstrekken over de hoogte van het griffierecht en de wijze van betaling.

Nadere informatie

Indien de inhoud van deze brief u niet geheel duidelijk is en/of u hierover nog vragen heeft, kunt u contact opnemen met mevrouw Z. Guler. Zij is bereikbaar via 06- 42 71 85 31 of e-mailadres: z.guler@debilt.nl.

Hoogachtend,
namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente De Bilt,



Mevrouw Z. Guler
Gebieden - Team VTH