

Burgemeester en wethouders van De Bilt
Postbus 300
3720 AH BILTHOVEN

Retour naar correspondentieadres: Keizersgracht 62, 1015 CS Amsterdam

Per aangetekende mail: info@debilt.nl en s.degraaf@debilt.nl

INZAKE	:	Aanvulling zienswijze last onder dwangsom recreatiewoningen
26 juli 2023		
Ons kenmerk	:	232521
Uw kenmerk	:	ZS702319
E-mail	:	kocken@habitatconnect.nl
Tel.nr:	:	0882400700

AANVULLENDE ZIENSWIJZE inzake het voorgenomen besluit van het college van B&W van De Bilt d.d. 29 juni 2023, verzonden op dezelfde datum, kenmerk ZS702319, om Egelshoek Park B.V. een last onder dwangsom op te leggen in verband met overschrijding van het maximaal aantal toegestane recreatiewoningen.

Geacht college,

Namens Egelshoek Park B.V. te Hollandsche Rading (hierna: 'Egelshoek Park') heb ik op 14 juli 2023 een zienswijze ingediend in verband met bovengenoemd ontwerpbesluit. In deze zienswijze heb ik verzocht om toezending van het verzoek om handhaving, de rapportage met de bevindingen van 20 juni 2023 en de luchtfoto's van 9 maart 2014 en 30 juni 2015. De heer S. de Graaf heeft het gevraagde bij e-mail van 17 juli 2023 toegezonden. Daarbij is de mogelijkheid genoemd om hierop aanvullend te reageren. Op mijn verzoek heeft de heer De Graaf ermee ingestemd dat de aanvullende zienswijze uiterlijk op 28 juli 2023 zal worden ingediend. Egelshoek Park laat de volgende aanvullende reactie naar voren brengen.

Met betrekking tot de luchtfoto's uit 2014 en 2015

Als bijlagen bij de e-mail van de heer De Graaf gaat een viertal luchtopnamen. Twee daarvan hebben in de bestandsnaam de datum 9 maart 2014, twee andere de datum 30 juni 2015. Op deze luchtfoto's zijn de locaties 60, 89 en 267 niet gemarkeerd. Om eerlijk te zijn, dit is uiteraard geen onderbouwing voor een handhavingsbesluit. Volgens vaste rechtspraak vereist het rechtszekerheidsbeginsel dat een last zo duidelijk en concreet geformuleerd wordt dat degene tot wie de last is gericht niet in het duister hoeft te tasten over wat gedaan of nagelaten moet worden om de overtreding te beëindigen.¹

¹ Vergelijk ABRS 7 april 2021, ECLI:NL:RVS:2021:740 en ABRS 5 oktober 2022, ECLI:NL:RVS:2022:2868.

Met deze luchtfoto's, die op zichzelf al tamelijk onscherpe en donkere zoekplaatsjes zijn, waarop de markeringen van de locaties bovendien geheel ontbreken, kan niet worden gesproken van een klip en klare aanwijzing over wat Egelshoek Park zou moeten doen, of juist niet zou moeten doen. Bovendien valt uit deze luchtopnamen niet op te maken wanneer deze precies zijn gemaakt. De vermeldingen in de bestandsnamen vormen immers geen bewijs van opname op die data.

Egelshoek Park heeft daarom zelf maar de luchtopname van 9 maart 2014 voorzien van markeringen voor wat betreft de locaties 89 en 60. Deze locaties zijn omcirkeld: linksboven 89 en rechtsonder 60. De luchtfoto gaat hierbij als **bijlage 1**. Zoals met enige moeite valt te zien, waren de beide locaties bebouwd ten tijde van de luchtopname. Hier stonden recreatiewoningen in de vorm van oude huisjes. Locatie 267 valt niet met zekerheid aan te wijzen op de onduidelijke foto's. Maar voor de locatie 267 geldt dus, zoals in de zienswijze ook al is toegelicht, dat hier op de peildatum een stacaravan (van de familie Achterberg) stond. Deze locatie was op de peildatum dus in gebruik als staanplaats, en deze stacaravan is niet vóór september 2015 verwijderd.

Met betrekking tot het handhavingsverzoek en het controlerapport

In het verzoek om handhaving en ook in de rapportage met bevindingen wordt gesproken over de overschrijding van het maximaal aantal vakantiehuisjes dat op grond van het bestemmingsplan op het park is toegestaan. De planregeling zit zo in elkaar, en dit is in de zienswijze al uiteengezet, dat op het complex niet meer *staanplaatsen en/of recreatiewoningen* aanwezig mogen zijn dan het aantal dat feitelijk aanwezig is op de peildatum 28 april 2015. Het maximum aantal *staanplaatsen en/of recreatiewoningen* – let op: staanplaatsen en recreatiewoningen mogen door elkaar worden gebruikt en zijn 'inwisselbaar' in lijn met de planregeling ('en/of') – wordt dus bepaald aan de hand van de feitelijke situatie op deze peildatum. De handhaving ziet concreet op de locaties 60, 89 en 267, en met het feit dat op peildatum 28 april 2015 op deze locaties staanplaatsen en/of recreatiewoningen feitelijk aanwezig waren, zou de handhaving van de baan moeten zijn.

Egelshoek Park wil verder graag nog het volgende rechtzetten. In het voornemen stelt u dat er totaal maximaal 140 recreatiewoningen aanwezig mogen zijn. Het gaat echter om *staanplaatsen en/of recreatiewoningen*. Daarbij is het aantal van 140 onjuist. Het precieze maximum hangt af van het aantal staanplaatsen en/of recreatiewoningen dat op de peildatum feitelijk aanwezig was. Volgens Egelshoek Park gaat het hierbij om tenminste 150. In 2017 speelde er ook een handhavingskwestie. Er is destijds door uw college niet gesproken over een maximumaantal van 140. Het is Egelshoek Park bekend dat de initiator van de verzoeken om handhaving op het park communiceert dat het maximaal aantal toegestane recreatiewoningen 140 zou zijn. Maar de gemeente heeft dit aantal destijds niet genoemd, zie in dit verband ook de brief van 28 augustus 2017 die hierbij gaat als **bijlage 2**. Het zou voor alle partijen goed zijn, en Egelshoek Park zou het zeer toejuichen, als voor eens en altijd duidelijk zou worden hoeveel *staanplaatsen en/of recreatiewoningen* er in totaal aanwezig mogen zijn. Anders blijft dit vraagstuk maar spelen, hetgeen alle partijen onnodig tijd en geld kost. Het zou goed zijn als de gemeente en Egelshoek Park zich hierover samen buigen (een historisch onderzoek doen naar de feitelijke situatie op de peildatum), en de gemeente hierover een schriftelijke uitspraak zou doen. Vanzelfsprekend staat Egelshoek Park ervoor open dat de verzoekers om handhaving in een dergelijk traject hun zienswijze c.q. standpunt naar voren brengen.

Overigens bevat het handhavingsverzoek nogal wat onjuistheden en aannames. Omdat deze geen rechtstreekse betrekking hebben op de voorliggende handhaving, laat Egelshoek Park deze verder onbesproken.

Tot slot heb ik namens Egelshoek Park verzocht om inzage in de beleidsregels met betrekking tot de bepaling van (de hoogte van) dwangsommen. Deze beleidsregels heb ik nog niet mogen ontvangen.

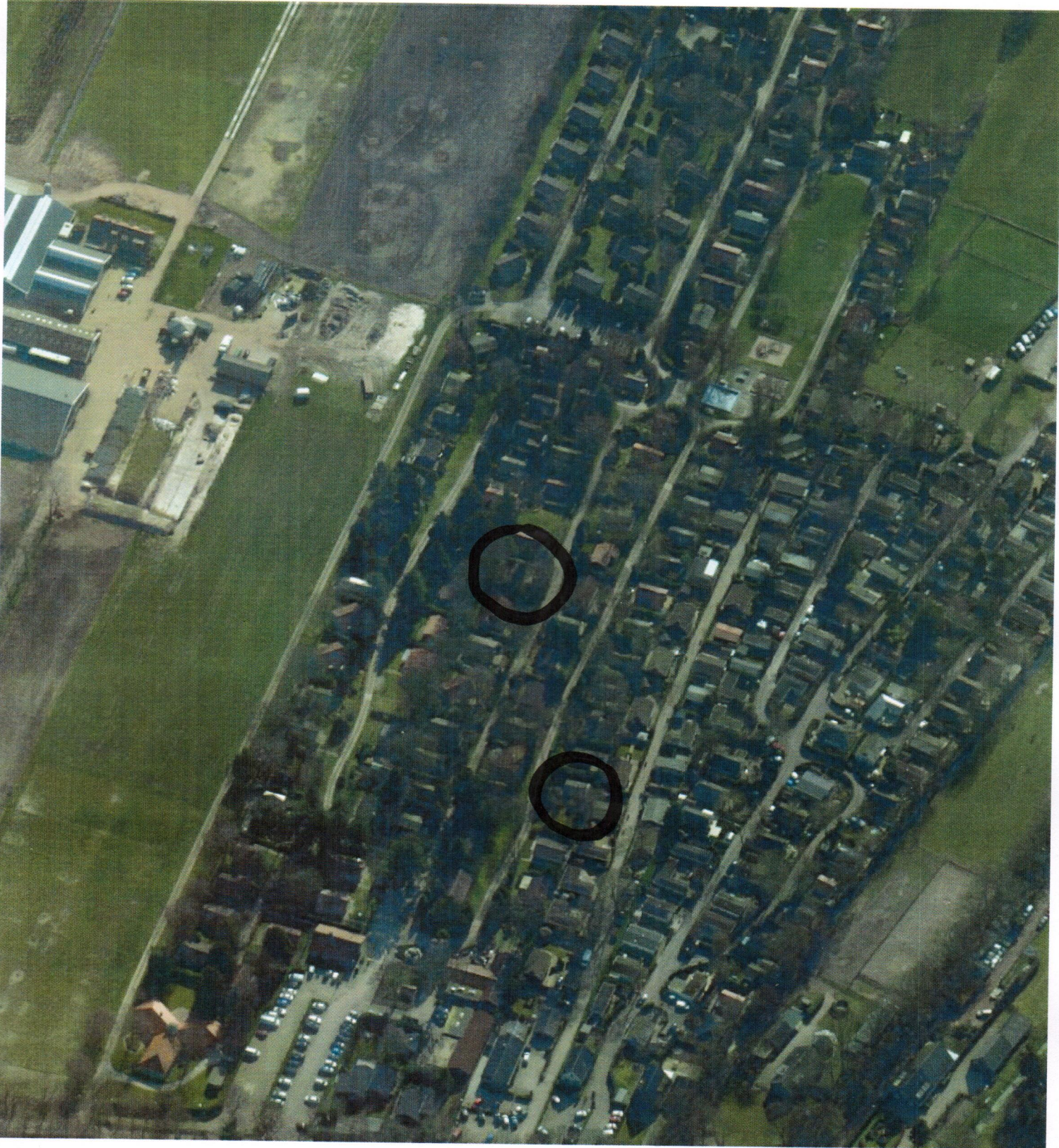
Met vriendelijke groet,



Mr. B.M. Kocken (HABITAT | Flex-advocaat)

Bijlagen:

1. luchtfoto met markeringen locaties 60 en 89
2. brief van B&W van 28 augustus 2017



Aangetekend en per gewone post
Egelshoek Park B.V.
t.a.v. de heer en mevrouw Herriman
Graaf Floris V weg 32
3739 NB Hollandsche Rading

VERZONDEN 04 SEP 2017

datum:	28-08-2017	e-mail:	e.vandoorn@debilt.nl	bijlagen:	(geen)
uw kenmerk:		doorkiesnr.:	(030) 228 91 91	afdeling:	BOR
ons kenmerk:	242040 243568	contactpersoon:	E. van Doorn	onderwerp:	Afsluiting handhavingdossier

Geachte heer en mevrouw Herriman,

Per brief van 10 juli 2017 hebben wij ons voornemen kenbaar gemaakt om Egelshoek Park B.V. een last onder dwangsom op te leggen. De vertegenwoordiger van Egelshoek Park B.V., mevrouw Tetenburg, heeft hier een zienswijze tegen ingediend. In deze brief leest u onze reactie op de zienswijze.

Vooraankondiging en zienswijzegesprek

Op 10 juli 2017 hebben we een vooraankondiging gestuurd, omdat op het park twee recreatiewoningen zijn gebouwd, terwijl in het ter plaatse geldende bestemmingsplan is opgenomen dat het bestaande aantal recreatiewoningen en/of staanplaatsen niet mag toenemen.

Mevrouw Tetenburg heeft tijdens een zienswijzegesprek op 15 augustus 2017 kenbaar gemaakt dat meerdere stacaravans reeds zijn verwijderd op het park. Deze kavels zullen leeg blijven ter compensatie van de twee nieuw gebouwde recreatiewoningen.

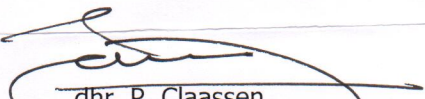
Per e-mail van 21 augustus 2017 heeft u bevestigd dat op de kavel met nummer 267 de stacaravan inmiddels is verwijderd. Deze kavel zal in de toekomst leeg blijven. Tevens wordt op de kavel met nummer 215 de stacaravan vóór 15 december 2017 verwijderd. Ook deze kavel zal daarna leeg blijven.

Gelet op het voorgaande is met de bouw van de twee recreatiewoningen het bestaande aantal recreatiewoningen en/of staanplaatsen niet toegenomen, aangezien de kavels met nummer 267 en 215 niet meer zullen worden gebruikt als staanplaats of als locatie voor een recreatiewoning. Derhalve is geen sprake van een overtreding van het bestemmingsplan.

Afsluiting handhavingdossier

Naar aanleiding van uw zienswijze zien wij van verder handhavend optreden af. Hiermee is het handhavingstraject ten einde gekomen en gaan wij tot archivering van de relevante stukken over.

Hoogachtend,
Namens het college van burgemeester en wethouders van gemeente De Bilt,



dhr. P. Claassen
unithoofd Schoon, Heel en Veilig