

AANTEKENEN

HABITAT Advocaten
T.a.v. de heer mr. drs. J. Rutteman
Keizersgracht 62
1015 CS AMSTERDAM

datum: 04-12-2023

e-mail: z.guler@debilt.nl

bijlage: -

uw kenmerk: 232521

doorkiesnr.: 06 - 42 71 85 31

afdeling: Gebieden - Team VTH

ons kenmerk: ZS702319

contactpersoon: Z. Guler

onderwerp: Last onder dwangsom

Geachte heer Rutteman,

Op 29 juni 2023 stuurden wij uw cliënt, Egelshoek Park B.V, een brief. Hierin maakten wij ons voornemen bekend uw cliënt een last onder dwangsom op te leggen vanwege de illegale bebouwing aan de Graaf Floris V weg 32 in Hollandsche Rading. In deze brief leest u waarom wij de aangekondigde herstelsanctie nu aan uw cliënt opleggen.

Bevindingen

Uw cliënt 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 uw cliënt 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 uw cliënt bevestigd dat de kavel met nummer 230 bebouwd zal worden. Wij vermoeden dat uw cliënt kavel met nummer 232 bedoelt. De kavel met nummer 33A zal leeg blijven. Eind 2018 heeft uw cliënt 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 uw cliënt 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 uw cliënt 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 267.

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>

Overtreding

Recreatiepark De Egelshoek is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Maartensdijk 2012' en heeft daarin de bestemming 'Recreatie – Verblifsrecreatie'. De voor 'Recreatie - Verblifsrecreatie' aangewezen gronden zijn ingevolge artikel 17.1 van dit plan bestemd voor verblifsrecreatie. Voor het doel 'verblifsrecreatie' geldt in dit geval de regel dat de omvang van het aantal staanplaatsen en/of recreatiewoningen binnen de gronden bestemd voor verblifsrecreatie, 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. Uw cliënt handelt hierdoor in strijd met artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (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 bouwwerken in strijd met een ruimtelijk plan.

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.

Overtreder

Wij beschouwen uw cliënt als overtreder van voornoemd artikel, omdat deze de eigenaar is van de betrokken percelen. Daarbij is de overtreding toe te rekenen aan uw cliënt, omdat deze begaan is in de normale bedrijfsvoering van de besloten vennootschap. Uw cliënt was bevoegd en in staat om de overtreding te voorkomen, maar heeft dit niet gedaan, terwijl dit wel van hem verwacht mag worden. In zoverre heeft uw cliënt beschikkingsmacht en is sprake van aanvaarding. Egelshoek Park BV 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.

Zienswijze

Uw cliënt is in de gelegenheid gesteld bijzondere omstandigheden naar voren te brengen die ons college van handhaving moeten doen afzien. Op 17 juli 2023 stuurde u ons namens uw cliënt een brief. Hierin heeft u aangegeven waarom en op welke punten u het oneens bent met ons voornemen van 29 juni 2023 uw cliënt een last onder dwangsom op te leggen. Samengevat schreef u het volgende:

1. Het bestemmingsplan laat op recreatiepark De Egelshoek uitdrukkelijk staanplaatsen en recreatiewoningen toe. De kavels met nummer 60, 89 en 267 waren op de peildatum in gebruik als staanplaatsen. Er is dan ook geen sprake van een strijdige situatie.
2. De locatie 60 bevindt zich echter op het deel van het terrein dat in eigendom is bij Vereniging van Eigenaars Bungalowpark de Egelshoek 1 (hierna: Vereniging). Egelshoek Park is weliswaar appartementseigenaar van kavel 60 (kadastraal A56), maar het is dus niet een exclusief rechthebbende. Dat brengt mee dat niet Egelshoek Park, maar ook deze vereniging van eigenaars als overtreder zou moeten worden aangemerkt en zou moeten worden aangeschreven zover het deze locatie betreft.
3. De hoogte van de dwangsom is niet proportioneel. U bent van mening dat de hoogte van de dwangsom net in redelijke verhouding staat tot het met de last beoogde doel.

Op 18 augustus 2023 heeft u uw zienswijze schriftelijk aangevuld. Samengevat schreef u het volgende:

4. Het bestreden besluit is in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel. Bovendien valt uit de luchtopnamen niet op te maken wanneer deze precies zijn gemaakt. Daarom heeft u zelf maar de luchtopname van 9 maart 2019 voorzien van markeringen voor wat betreft de locaties 69 en 89. De locaties 60, 89 en 267 waren op de peildatum in gebruik als staanplaatsen.
5. Het aantal van 140 is onjuist.

Ad 1.

U stelt terecht dat het bestemmingsplan zowel staanplaatsen als recreatiewoningen op recreatiepark De Egelshoek toelaat. Waar echter aan voorbij gegaan wordt, is dat het aantal staanplaatsen en/of recreatiewoningen op recreatiepark De Egelshoek niet meer mag bedragen dan op het moment van de inwerkingtreding van dit plan aanwezig waren. 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 meer informatie verwijzen wij u naar de tabel.

Ad 2.

De standaardoverweging van de Afdeling (zie: ECLI:NL:RVS:2023:2071) is dat, gelet op artikel 5:1, lid 2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), de overtreder degene is die het desbetreffende wettelijke voorschrift daadwerkelijk schendt. De Afdeling overweegt dat dit in de eerste plaats degene is die de verboden handeling fysiek verricht: daarnaast kan in bepaalde gevallen degene die de overtreding niet zelf feitelijk begaat, doch aan wie de handeling is toe te rekenen, voor de overtreding verantwoordelijk worden gehouden en derhalve als overtreder wordt aangemerkt'.

De Vereniging is een rechtspersoon. Wij beschouwen de Vereniging ook als overtreder van het artikel 2,1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wabo, 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.

Ad 3.

Niet wordt onderbouwd waarom de hoogte van de dwangsom niet proportioneel is.

Ingevolge artikel 5:32b, derde lid, van de Awb dient een dwangsom in redelijke verhouding te staan tot de zwaarte van het geschonden belang en de beoogde werking van de dwangsomoplegging. Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling heeft het opleggen van een last onder dwangsom ten doel de overtreder te bewegen tot naleving van de voor hem geldende regels. Van de dwangsom moet daarom een zodanige prikkel uitgaan, dat de opgelegde last wordt uitgevoerd zonder dat een dwangsom wordt verbeurd.

Gelet op de omvang, de zwaarte van de overtreding, het handhavingsbeleid en het financiële voordeel dat

met de (huur)inkomsten wordt behaald door uw cliënt achten wij de hoogte van de dwangsom niet onredelijk. Overigens gaan wij er graag vanuit dat uw cliënt binnen de verlengde begunstigingstermijn tijdig aan de last zal voldoen, zodat er in het geheel geen dwangsom, van welke hoogte dan ook, wordt verbeurd.

Ad 4.

Wij zijn van mening dat de last zoals vermeld in onze brief van 29 juni 2023 duidelijk en concreet geformuleerd is. Uit de brief van 29 juni 2023 blijkt uit de last onder dwangsom duidelijk wat als een overtreding wordt gezien en, omdat aan de overtreding een bedrag als dwangsom is gekoppeld, wanneer en tot welke hoogte een dwangsom is verschuldigd.

Abusievelijk hebben wij in onze brief van 29 juni 2023 het aantal staanplaatsen en/of recreatiewoningen onjuist weergegeven. Zelfs als uw redenering, dat de locaties 60, 89 en 276 op de peildatum in gebruik waren als staanplaatsen, zou moeten worden gevolgd, doet dit niets af aan de conclusie dat het aantal staanplaatsen en/of recreatiewoningen op dit moment meer bedraagt dan het ten tijde van de peildatum bestaande aantal. Er is sprake van een strijdige situatie.

Ad 5.

Wij willen u benadrukken dat het niet om het daadwerkelijke gestelde aantal gaat, maar om de toename die volgt uit de mailwisseling tussen uw cliënt en de gemeente.

Conclusie

Als een overtreding van wet- of regelgeving plaatsvindt of heeft plaatsgevonden, zijn wij verplicht een bestuurlijke sanctie op te leggen. Handhavend optreden dient het algemeen belang. In uw zienswijze zijn geen bijzondere omstandigheden naar voren gebracht die ertoe leiden dat in dit geval van handhaving moet worden afgezien.

Legalisatieonderzoek

Ook ontbreekt een concreet zicht op legalisatie. Het bestemmingsplan zelf kent geen mogelijkheden het toegestane aantal staanplaatsen en/of recreatiewoningen uit te breiden. Ook ons 2.12-beleid om buitenplans 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.

Wij komen tot de conclusie dat het algemene belang bij het tegengaan van overtreding in dit geval zwaarder weegt dan het belang van uw cliënt bij het laten bestaan van de overtreding. Er zijn dan ook geen redenen om van handhaving af te zien.

Dit handhavend optreden doen wij door middel van een last onder dwangsom. Dit is een effectief middel om tot beëindiging van de overtreding te komen, want de financiële prikkel leidt er naar verwachting toe dat uw cliënt het bouwwerk zal verwijderen. Er is geen minder ingrijpend alternatief dan deze herstelsanctie. Tot slot overwegen wij dat de nadelige financiële gevolgen die sloop met zich meebrengt voor uw cliënt, weliswaar aanwezig zijn, maar niet dermate zwaar wegen dat van de oplegging van een last onder dwangsom moet worden afgezien.

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 uw cliënt 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 uw cliënt doen door drie lege kavels te (laten) creëren en gecreëerd te (laten) houden. Als uw cliënt dit niet, niet geheel of niet tijdig of opnieuw doet, moet hij 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 uw cliënt zich houdt aan de opgelegde last, zodat hij 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 dwangsom 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 uw cliënt 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 uw cliënt

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