

PER AANGETEKENDE POST

Het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente De Bilt
Soesterdijkseweg Zuid 173
3712 AB BILTHOVEN

PER GEWONE POST

Postbus 300
3720 AH BILTHOVEN

Vooruit per e-mail: z.guler@debilt.nl

Amsterdam, 26 februari 2024

E-mail : k.kroon@vantill.nl en m.barmentlo@vantill.nl
Betreft : Egelshoek Park B.V. / Last onder dwangsom
Uw ref : ZS702319

AANVULLEND BEZWAARSCHRIFT

Geacht college,

Namens de besloten vennootschap Egelshoek Park B.V. (hierna: "**cliënte**"), gevestigd aan de Graaf Floris V weg 32 (3739 NB) te Hollandsche Rading, en voor deze zaak woonplaats kiezende op mijn kantooradres, heb ik op 12 januari 2024 een pro forma bezwaarschrift ingediend tegen het dwangsombesluit van 4 december 2023 (hierna: "**het bestreden besluit**").¹

Bij brief van 30 januari 2024 heeft u de ontvangst van het pro forma bezwaarschrift bevestigd en cliënte in de gelegenheid gesteld om binnen vier weken de aanvullende gronden van bezwaar in te dienen. Hierbij maak ik tijdig van deze mogelijkheid gebruik.

¹ Een afschrift van het bestreden besluit is reeds als bijlage 1 bij het pro forma bezwaarschrift overgelegd.

Hieronder zet ik de gronden van het bezwaar uiteen. Voordat ik dat doe, zal ik eerst ingaan op de feiten en omstandigheden die tot het bestreden besluit hebben geleid.

Feiten en omstandigheden

1. Cliënte houdt zich bezig met het verhuren van onroerend goed. Zij is onder andere beheerder van het recreatiepark De Egelshoek (hierna: "**het Recreatiepark**"), dat is gericht op verblijfsrecreatie.
2. Het Recreatiepark bestaat uit drie delen. Een deel daarvan – het VvE-terrein – is kadastraal bekend bij de gemeente Maartensdijk als sectie K nummers 1045-A-1 tot en met 1045-A-102 (ten tijde van de splitsing in appartementsrechten, kadastraal bekend als sectie K nummer 1043), verdeeld in 102 appartementsrechten en een stuk gemeenschappelijke grond. Cliënte is eigenaar van 55 appartementsrechten en daarmee groteigenaar binnen de VvE (**bijlage 1**). Zij is tevens parkbeheerder en exploitant van het Recreatiepark. Deze 102 appartementsrechten beslaan slechts het VvE-terrein, niet het gehele Recreatiepark. Het Recreatiepark bestaat ook nog uit twee andere gedeelten, namelijk een deel gelegen aan de voorkant en een deel aan de achterkant.
3. Op 1 mei 2023 is een handhavingsverzoek ingediend bij uw gemeente. Dat handhavingsverzoek heeft betrekking op het aantal recreatiewoningen op het Recreatiepark. Verzoekers menen dat op het Recreatiepark meer recreatiewoningen aanwezig zijn dan het toegestane aantal en dat cliënte in strijd met het bestemmingsplan handelt door het bouwen van meer recreatiewoningen dan toegestaan.
4. Naar aanleiding van het handhavingsverzoek heeft op 20 juni 2023 ter plaatse van het Recreatiepark een controle plaatsgevonden door toezichthouder en handhaver A.J. Jamin. Tijdens de controle is geconstateerd dat er nieuwe vakantiehuisjes zijn gebouwd bij nummer 60 en 89. Bij nummer 267 is het vakantiehuisje in aanbouw. Op 21 juni 2023 is een controlerapport opgesteld.

5. Dit controlerapport heeft geleid tot het voornemen een last onder dwangsom op te leggen van 29 juni 2023. Op 14 juli 2023, aangevuld op 26 juli 2023, heeft cliënte een zienswijze ingediend.

Het bestreden besluit

6. Aan cliënte is vervolgens een last onder dwangsom opgelegd, waarbij is aangegeven dat cliënte drie lege kavels kan (laten) creëren en gecreëerd dient te (laten) houden. Als cliënte dit niet, niet geheel of niet tijdig of opnieuw doet, moet zij 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,-. Cliënte kan zich niet verenigen met het bestreden besluit en wel om de hiernavolgende redenen.

Gronden van bezwaar

Geen sprake van een overtreding

Onduidelijk wat onder complex wordt verstaan

7. In het bestreden besluit (p. 2) wordt verwezen naar het bestemmingplan 'Buitengebied Maartensdijk 2012' (hierna: "**het Bestemmingsplan**"). Het Recreatiepark heeft de bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie'. De voor 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' aangewezen gronden zijn ingevolge artikel 17.1, aanhef en onder a, van het Bestemmingsplan bestemd voor 'verblijfsrecreatie'. Daarvoor geldt 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'.
8. Het Recreatiepark wordt in het bestreden besluit – ongemotiveerd – beschouwd als één complex. In het bestreden besluit wordt gesteld dat de omvang van het aantal staanplaatsen en/of recreatiewoningen één meer bedraagt dan het per complex bestaande aantal op 28 april 2015 (inwerkingtreding bestemmingsplan). Nergens blijkt echter uit waarop deze aanname is gebaseerd. In de regels van het Bestemmingsplan is het begrip

'complex' niet gedefinieerd en uit de toelichting op het Bestemmingsplan kan evenmin worden opgemaakt wat onder dit begrip moet worden verstaan. Naar normaal spraakgebruik betekent "complex" (en ook volgens de Van Dale): samengesteld, samengesteld geheel, samenstel: een complex woningen.

9. Cliënte stelt dat het college in het bestreden besluit ten onrechte het Recreatiepark als één complex heeft beschouwd. Het Recreatiepark, het recreatiepark 'Het Kleine Bos' en het recreatiepark 'Chaletpark Floris V' kunnen namelijk ook als één complex gezamenlijk worden beschouwd. Deze drie parken bevinden zich als één complex (met recreatiewoningen) namelijk naast elkaar, zijn alle drie gelegen binnen het bestemmingsplan Buitengebied Maartensdijk 2012 en hebben allen de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie', dat bestemd is voor verblijfsrecreatie (vgl. artikel 17.1 van de planregels).
10. Gelet op het voorgaande had het in de lijn der verwachting gelegen dat het college, bij het bepalen van het bestaande aantal staanplaatsen en/of recreatiewoningen op 28 april 2015, was uitgegaan van alle drie de parken als één complex. Nu het college hier volledig aan voorbij is gegaan is het bestreden besluit onvolledig en niet toereikend gemotiveerd (vgl. artikel 3:46 en artikel 3:2 van de Awb).

Aantal staanplaatsen en/of recreatiewoningen

11. Van belang is de vraag hoeveel staanplaatsen en/of recreatiewoningen er op een complex aanwezig waren ten tijde van de inwerkingtreding van het Bestemmingsplan (28 april 2015).
12. Uit het bestreden besluit lijkt te volgen (p. 2) dat sprake is van een toename van één staanplaats en/of recreatiewoning in het Recreatiepark in vergelijking met 28 april 2015. Dat doet vermoeden dat u op de hoogte bent van het aantal staanplaatsen en/of recreatiewoningen op het complex ten tijde van de inwerkingtreding van het Bestemmingsplan, te weten 28 april 2015. Hier is alleen geen enkele onderbouwing (foto's, verklaringen,

gemeentelijke uittreksels en/of andere schriftelijke bewijzen) van overgelegd, terwijl het college wel heel stellig is dat sprake is van een overtreding van het Bestemmingsplan. Dat bevreedt cliënte.

13. Verder volgt uit het voornemen van 29 juni 2023 (p. 4) dat sprake is van 140 staanplaatsen en/of recreatiewoningen. Maar uit het bestreden besluit volgt dat in het voornemen abusievelijk een onjuist aantal staanplaatsen en/of recreatiewoningen is weergegeven. Daarnaast volgt uit het bestreden besluit (p. 4) dat het niet om het daadwerkelijk gestelde aantal gaat, maar om de toename die volgt uit de e-mailwisseling tussen cliënte en de gemeente. Over welke e-mailwisseling het hier gaat, is onduidelijk voor cliënte. Nog los van de vraag wat onder het begrip 'complex' moet worden verstaan (zie randnummer 6 e.v.) is het onduidelijk hoeveel staanplaatsen/recreatiewoningen op 28 april 2015 aanwezig waren. Daarmee is het bestreden besluit onvoldoende duidelijk en onvoldoende concreet geformuleerd. Dat is in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel.²

14. Als het college niet op de hoogte is van het concreet aantal staanplaatsen en/of recreatiewoningen op het complex, dan kan ook niet worden gesteld dat sprake is van een overschrijding van het bestaande aantal staanplaatsen en/of recreatiewoningen ten opzichte van 28 april 2015. Van een overtreding van het Bestemmingsplan kan dan evenmin sprake zijn.

Conclusie

Cliënte is van mening dat het bezwaar gegrond dient te worden verklaard en het bestreden besluit van 4 december 2023 dient te worden herroepen. Namens cliënte wordt u voorts verzocht om een vergoeding voor de kosten van rechtsbijstand die zij in de bezwaarschriftprocedure moet maken. Cliënte wenst eveneens een hoorzitting te laten plaatsvinden.

Graag zie ik uw nadere berichten tegemoet.

² ABRvS 22 januari 2020, ECLI:NL:RVS:2020:169.

Hoogachtend,

i.o.

K. Kroon

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long vertical stroke extending downwards.

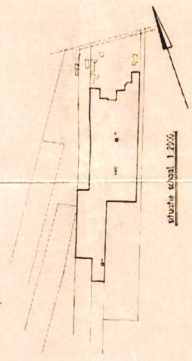
Van Till

Bijlage 1



„Ploșterul” etajului I. 2/0.

bat. scolare, școlă, și are sistem privat.
 și, de fapt, are o structură de beton.



Small text in the bottom left corner, likely a title or reference information, including the name "Școala nr. 1" and the year "1974".