

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	:	Zienswijze last onder dwangsom recreatiewoningen
14 juli 2023		
Ons kenmerk	:	232521
Uw kenmerk	:	
E-mail	:	kocken@habitatconnect.nl
Tel.nr:	:	0882400700

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,

Als advocaat-gemachtigde van Egelshoek Park B.V., statutair gevestigd en zaakdoende te (3739 NB) Hollandsche Rading, aan de Graaf Floris V weg 32 (hierna te noemen: 'Egelshoek Park') dien ik hierbij een zienswijze in verband met bovengenoemd ontwerpbesluit. Het ontwerpbesluit gaat hierbij als **bijlage 1**. Egelshoek Park kiest in deze procedure woonplaats aan mijn kantoor. De heer mr. drs. J. Rutteman, die voorheen Egelshoek Park bijstond in deze, is inmiddels met pensioen gegaan en heeft de zaak aan mij overgedragen.

Op 11 juli 2023 is dezerzijds verzocht om uitstel met een week voor het indienen van de zienswijze. Bij e-mail van dezelfde datum is dit uitstel verleend, tot en met 21 juli 2023.

Egelshoek Park kan zich niet verenigen met het voorgenomen besluit. Ter toelichting geldt het volgende.

INLEIDING

Uw voornemen volgt op een, op 1 mei 2023 bij u binnengekomen, handhavingsverzoek. Dit verzoek zit niet bij het voornemen. Egelshoek Park ontvangt graag per omgaande een kopie hiervan, zodat zij hiervan kennis kan nemen en hierop desgewenst kan reageren.

DE VOORGENOMEN LAST

Het conceptbesluit ziet op de recreatiewoningen op de locaties 60, 89 en 267 zoals afgebeeld op de plattegrond op de website van Egelshoek Park. Onder verwijzing naar artikel 17.1 van de planregels van bestemmingsplan 'Buitengebied Maartensdijk 2012' stelt u dat ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan op 28 april 2015 in totaal 140 recreatiewoningen aanwezig waren, terwijl met de bouw van woningen op de locaties 60, 89 en 267 in totaal 143 recreatiewoningen aanwezig zullen zijn op de gronden met de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie'.

U verwijst in dit verband naar bevindingen van uw toezichthouder gedaan op 20 juni 2023 en naar luchtfoto's van 9 maart 2014 en 30 juni 2015. Een rapportage met de klaarblijkelijke bevindingen en de genoemde luchtfoto's zitten echter niet bij het voornemen. Ik verzoek u dan ook om toezending per omgaande hiervan, zodat Egelshoek Park in de gelegenheid zal zijn om hierop te reageren.

De last houdt in dat de recreatiewoningen 60, 89 en 267 moeten worden verwijderd en verwijderd moeten worden gehouden. De begunstigingstermijn zal daarbij worden bepaald op tien weken na het voorgenomen besluit. De voorgenomen dwangsom bedraagt € 5.000 per week (of gedeelte daarvan) per recreatiewoning, met een maximum van € 20.000, derhalve in totaal € 60.000.

ZIENSWIJZE

Geen strijd met het bestemmingsplan

Volgens de informatie waarover Egelshoek Park beschikt, waren de locaties 60 en 89 op de peildatum 28 april 2015 wel degelijk bebouwd, daar stonden al recreatiewoningen in de vorm van oude huisjes. Egelshoek Park is dan ook benieuwd naar de luchtfoto's waaruit iets anders zou blijken. Op dezelfde peildatum stond op de locatie 267 een stacaravan (van de familie Achterberg). Deze locatie was op dat moment dus in gebruik als staanplaats. De betreffende stacaravan is niet vóór september 2015 verwijderd, zoals ook moge blijken uit de brief van de familie Achterberg van 23 september 2015, die hierbij gaat als [bijlage 2](#). Dit brengt mee dat van een overtreding dus geen sprake is.

Maar gesteld dat, niettegenstaande het voorgaande, op de locaties 60, 89 en 267 op de peildatum géén recreatiewoningen aanwezig waren. Zelfs in dat geval is van strijd met het bestemmingsplan 'Buitengebied Maartensdijk 2012' geen sprake. Op grond van artikel 17.1 van de planregels gelden voor het doel 'verblijfsrecreatie' de volgende regels:

- De omvang van het aantal staanplaatsen en/of recreatiewoningen binnen de gronden bestemd voor verblijfsrecreatie, bedraagt niet meer dan het per complex bestaande aantal staanplaatsen en/of recreatiewoningen.
- Ten oosten van de A27 is in de bestemming het gebruik van staanplaatsen ten behoeve van kampeermiddelen beperkt tot kampeermiddelen die niet als bouwwerken zijn aan te merken, met uitzondering van bestaande bouwwerken.

Met andere woorden: als op de peildatum 28 april 2015 de locaties 60, 89 en 267 in gebruik waren als staanplaatsen, dan is dat ook volgens de regels. Het bestemmingsplan staat immers uitdrukkelijk toe

dat op de locaties *staanplaatsen en/of recreatiewoningen* aanwezig zijn. De staanplaatsen mogen op enig moment in gebruik worden genomen voor recreatiewoningen dan wel voor staanplaatsen. In het bestemmingsplan wordt geen differentiatie aangebracht tussen beide gebruiksmogelijkheden. Het is dus op een en dezelfde locatie niet het één of het ander, maar het gebruik als staanplaats en voor een recreatiewoning kan in de tijd afwisselend plaatsvinden. Het maakt juridisch-planologisch dus niet uit of de locaties op de peildatum al dan niet bebouwd waren, als deze locaties maar in gebruik waren als staanplaats of als recreatiewoning. Voor alle locaties op het park geldt dat deze altijd al en nog steeds in gebruik mogen worden genomen voor een recreatiewoning, en ook dat een recreatiewoning op enig moment dus weer worden verwijderd, waarmee de locatie ook weer als staanplaats kan worden ingericht en gebruikt. Gesteld dat op locaties 60 en 89 op de peildatum geen bestaande bouwwerken aanwezig waren (wat dus niet klopt volgens de informatie van Egelshoek Park), dan doet dit dus niet ter zake. De locaties die in gebruik waren als staanplaats tellen immers gewoon mee als toegestane plek voor een recreatiewoning (of voor het gebruik als staanplaats voor, om in termen van het bestemmingsplan te blijven, een kampeermiddel).

Het voorgaande spreekt al voor zich, maar vindt bovendien steun in de tweede regel van artikel 17.1, te weten dat ten oosten van de A27 het gebruik van staanplaatsen ten behoeve van kampeermiddelen is beperkt tot kampeermiddelen die niet als bouwwerken zijn aan te merken (uitgezonderd bestaande bouwwerken). Deze regel impliceert, en zou anders ook niet op deze manier zijn opgenomen in de planregels, dat ten westen van de A27 staanplaatsen in gebruik mogen zijn en ook in gebruik mogen worden genomen voor kampeermiddelen in de vorm van bouwwerken. Anders gezegd: deze tweede regel maakt duidelijk dat het gebruik voor recreatiewoningen ter plaatse van staanplaatsen gewoon rechtstreeks is toegestaan.

De staanplaatsen mogen dus gewoon worden bebouwd, en in het verleden is vaker sprake geweest van het bebouwen van staanplaatsen. Vroeger stonden er veel stacaravans op het park en die zijn door de jaren heen deels vervangen door recreatiewoningen. Kortom, van een overtreding is in het geheel geen sprake, en een omgevingsvergunning is in dit verband niet nodig.

Egelshoek Park is niet exclusief gerechtigd inzake locatie 60

In weerwil van het voorgaande – Egelshoek Park is er immers van overtuigd dat van een overtreding helemaal geen sprake is – is nog het volgende van belang. Uw college merkt Egelshoek Park aan als overtreder. De locatie 60 bevindt zich echter op het deel van het terrein dat in eigendom is bij Vereniging van Eigenaars Bungalowpark de Egelshoek I (zie ook <https://vve-egelshoek.org/>). 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 voor zover het deze locatie betreft.

De hoogte van de dwangsom is niet proportioneel

Eveneens in weerwil van het voorgaande: de dwangsom is bepaald op € 5.000 per week (of gedeelte daarvan) per recreatiewoning, met een maximum van € 20.000 per recreatiewoning. Egelshoek Park is van mening dat de hoogte van de dwangsom niet in redelijke verhouding staat tot het met de last

beoogde doel. Daarbij vraagt zij zich af op welke beleidsregel deze hoogte is gebaseerd. Graag krijgt zij inzage hierin.

TOT SLOT

Gelet op het vorenstaande verzoek ik u namens Egelshoek Park af te zien van het opleggen van een last onder dwangsom. Verder verzoek ik u om toezending van het verzoek om handhaving in deze, de rapportage met de bevindingen van 20 juni 2023 en de luchtfoto's van 9 maart 2014 en 30 juni 2015. Egelshoek Park behoudt zich het nadrukkelijke recht voor om, na ontvangst van het gevraagde, deze zienswijze aan te vullen. Verder is Egelshoek Park te allen tijde bereid om met u in gesprek te gaan over deze en andere kwesties rondom het park.

Met vriendelijke groet,



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

Bijlagen:

1. ontwerpbesluit d.d. 29 juni 2023, verzonden op dezelfde datum
2. brief van de familie Achterberg d.d. 23 september 2015

VERZONDEN 29 JUN 2023

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

datum: 29-6-2023

e-mail: s.degraaf@debilt.nl

bijlage:

uw kenmerk:

doorkiesnr.: (030) 228 96 17

afdeling: Gebieden - Team VTH

ons kenmerk: ZS702319

contactpersoon: S.T. de Graaf

onderwerp: Voornemen last onder dwangsom

Geachte heer Rutteman,

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 sprake is van de vermeende overtreding. In deze brief leest u waarom wij voornemens zijn uw cliënt, Egelshoek Park BV, een last onder dwangsom op te leggen ten aanzien van de geconstateerde overtreding.

Bevindingen

Op 20 juni 2023 heeft onze toezichthouder vastgesteld dat recent twee nieuwe recreatiewoningen zijn gebouwd en op dat moment één nieuwe recreatiewoning in aanbouw is. Het betreft recreatiewoningen op de locaties 60, 89 en 267, zoals deze zijn aangeduid op de plattegrond die via <https://www.egelshoek.nl/plattegrond> te downloaden¹ is.

Overtredingen

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, bedraagt niet meer 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 recreatiewoningen op recreatiepark De Egelshoek mag derhalve niet meer bedragen dan op het moment van de inwerkingtreding van dit plan aanwezig waren.² Het bestemmingsplan 'Buitengebied Maartensdijk 2012' is op 28 april 2015, daags na de uitspraak op de gevraagde voorlopige voorziening, in werking getreden.

Op basis van de luchtfoto's van 9 maart 2014 en 30 juni 2015 concluderen wij dat er ten tijde van de

¹ Raadplegingsdatum 28 juni 2023.

² 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. Wij beschouwen uw brief van 18 april 2023 dan ook als afgehandeld.

inwerkingtreding van het bestemmingsplan 140 recreatiewoningen aanwezig waren. Ook op 19 april 2022 waren 140 recreatiewoningen aanwezig, terwijl met de bouw van de woningen op de locaties 60, 89 en 267 in totaal 143 recreatiewoningen aanwezig (zullen) zijn. Het aantal recreatiewoningen bedraagt op dit moment derhalve meer dan het toegestane aantal en moet als strijdig met het bestemmingsplan worden beschouwd.

Voor deze activiteit is geen omgevingsvergunning verleend. Uw cliënt handelt in strijd met artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. 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.

Overtreder

Wij beschouwen uw cliënt als overtreder van voornoemd artikel, omdat deze de eigenaar is van de betrokken percelen. Daarbij is de overtrekking 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 overtrekking 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.

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 overtrekking is derhalve niet aan de orde.

Voornemen last onder dwangsom

Gelet op het voorgaande zijn wij voornemens u een last onder dwangsom op te leggen. Dit zal gaan inhouden dat u binnen tien weken de overtrekking moet beëindigen/ongedaan moet maken. Dit moet u dan doen door de recreatiewoningen 60, 89 en 267 te verwijderen en verwijderd te houden.

Als u dit niet, niet geheel of niet tijdig doet, moet u per nog aanwezige of naderhand opnieuw gebouwde recreatiewoning een dwangsom betalen van € 5.000,- per week of gedeelte daarvan dat de overtrekking voortduurt, met een maximum van € 20.000,-. De totale dwangsom kan derhalve oplopen tot € 60.000,-.

Zienswijze

Wij moeten nog een definitief besluit nemen over het daadwerkelijk opleggen van de bovenbedoelde herstelsanctie. U wordt daarom in de gelegenheid gesteld uw zienswijze op ons voornemen en hetgeen hiervoor uiteen is gezet, kenbaar te maken. Mogelijk leidt uw zienswijze er toe dat wij alsnog van handhaving afzien. Ook als de overtrekking op korte termijn beëindigd wordt, bestaat er voor ons geen aanleiding de aangekondigde herstelsanctie op te leggen.

Als u een zienswijze wilt indienen, dan kunt u dit uiterlijk 14 juli 2023 doen. Bij voorkeur schriftelijk. Uw brief moet worden gericht aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente De Bilt, Postbus 300, 3720 AH in Bilthoven. Kort na afloop van deze termijn nemen wij een besluit over het al dan niet opleggen van de aangekondigde last onder dwangsom.

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 de heer S.T. de Graaf. Hij is bereikbaar via 030-2289617 of e-mailadres: s.degraaf@debilt.nl.

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

De heer S.T. de Graaf
Gebieden - Team VTH

j.m.achterberg

duyncroft 10

Castricum 23 September 2015

Hallo Pety

Hierbij wil ik even de stand van zaken weergeven van onze stacaravan 267, we hebben het overgedaan aan Dave Reemer uit Hilversum die zich, denk ik een dezer dagen bij de receptie zal melden.

Het transport zal zoals je weet plaatsvinden als de maïs van het land is verwijderd, de juiste datum weet ik niet maar Dave heeft heb ik begrepen al contact met van Vulpen, de buurman, gehad.

A.s. Vrijdag wordt de door ons gevulde sloopcontainer weggehaald dus daarvoor meld ik me wel even voor de sleutel van het hek daarna nemen we onze laatste privé spullen mee en is dit ons laatste weekend.

Aan de achterzijde van het perceel moet door John de afrastering (prikeldraad) en schrikdraad op tijd verwijderd worden want anders kunnen ze er niet uit. Wij zijn er op datum ??? dus niet bij denk ik. Als ik het tijdstip zou weten zijn we er misschien wel bij.

Tijdens het afbreken van de schuur aan de achterzijde is de draagconstructie van de stacaravan zichtbaar geworden en het blijkt dat er achter ook een soort dissel is zodat er niet voorwaarts gemanoeuvreerd hoeft te worden voor het transport ,zodat de boom kan blijven staan. De overburen hadden uit voorzorg al een soort hekje langs hun gras gemonteerd.

Na ons definitieve vertrek zal ik de meterstanden van water en El. Doorgeven. Oké Pety dat was het wel, tot a.s.Vrijdag.

Groetjes

Fam. Achterberg