

## Spreekaantekeningen ten behoeve van de Adviescommissie dd 19/03/2024

Betreft: Last onder dwangsom perceel Graaf Floris V Weg 32, kenmerk 702319

Namens: 25 Eigenaren op Bungalowpark De Egelshoek die handhavingsverzoek indienden.

### 1. Feiten

- Het Bungalowpark De Egelshoek (het Bungalowpark) bestaat uit 3 delen: het voorterrein en het achterterrein, waar Egelshoek Park BV (de BV) het beheer voert, en het VvE terrein, waar de VvE verantwoordelijk is. Ik verwijs hiervoor naar de verstrekte kaarten.
- Bij het ingaan van het huidige Bestemmingsplan begin 2015 stonden er 140 recreatiebungalows (en een handvol stacaravans) op het Bungalowpark.
- Hiervan stonden er 5 op het voorterrein.
- In totaal stonden er 96 bungalows op het VvE terrein. Vier plots waren leeg. 33a, 61, 87 en 106.
- Op het 'achterterrein' stonden 39 bungalows.
- Op dit moment, 19 maart 2024, zijn op het voorterrein geen wijzigingen, op het VvE terrein zijn alleen bungalows vervangen en zijn exact dezelfde plots nog leeg als begin 2015; op het achterterrein staan nu 42 bungalows.
- 3 nieuwe plots zijn daar in gebruik genomen: 220, 232 en later 230.
- Bij de bouw van 220 en 232 waarschuwde Gemeente De Bilt dat zij handhavend zou gaan optreden. De BV, die te goeder trouw had gehandeld, sprak af dat 2 plots (267 en 215 op het achterterrein) die bij ingang van het Bestemmingsplan in gebruik waren, leeg zouden blijven. De gemeente staakte daarmee het handhavingstraject. Het aantal bungalows was toen dus weer 140.
- Bij bouw van bungalow 230 werd een nieuwe plot leeg gehouden. Dit was een plot op VvE terrein. De gemeente noch de BV heeft de VvE hierin gekend, zoals wel had gemoeten. Het is vreemd dat de rechtspersoon die blijkbaar volgens de Gemeente de Bilt zeggenschap heeft niet in een dergelijke afspraak wordt gekend. Deze uitruil was onterecht (onwettig?).
- Uiteindelijk was door de BV (mevrouw de Graaf, zie emails) afgesproken dat 3 plots leeg zouden blijven: 267, 89 en 33a. 33a was al leeg begin 2015; maar ook 60 was gesloopt, dus in plaats van de 3 nieuwe bungalows op het achterterrein waren per oktober 2022 de plots 267, 89 en 60 leeg. Tot op dit moment hield de BV zich dus aan de afspraak waarmee handhaving was voorkomen (zie brief van de gemeente dd 28/08/2017, bijlage zienswijze Habitat, 14/07/2023). De afspraak waar de VvE niet bij betrokken was, de brief was enkel gericht aan de BV, en ons tot ontvangst van deze zienswijze niet bekend.
- Met het bouwen van 6 nieuwe bungalows, waarvan 3 op de vrij te houden nummers 267, 89 en 60, werd de afspraak met de gemeente waarmee het handhavingstraject was stopgezet, door Egelshoek Park BV geschonden.
- De BV heeft een meerderheidsstem binnen de VvE, en heeft zichzelf toestemming gegeven om 3 bungalows te vervangen en 2 nieuwe te bouwen. Tegen de wens van de meerderheid van de individuele VvE leden in. Een zesde nieuwe bungalow is op het achterterrein neergezet, waar de VvE geen zeggenschap heeft.

### 2. Reactie op verweren

- In tegenstelling tot hetgeen Mw Kroon beweert in haar verweerschrift is de BV zeker GEEN parkbeheerder. Zij is exploitant van de bungalows die de BV in eigendom heeft, ongeveer de helft, NIET van het park. Hiermee wordt een steeds terugkomend misverstand, dat door de BV niet wordt tegengesproken maar actief wordt verkondigd, opnieuw als feit gepresenteerd. Dit is NIET WAAR. Er zijn nog minimaal 50 en misschien meer andere eigenaren op het park. Deze zijn eigenaar van bungalow EN grond. De VvE, en de BV op het achterterrein, is eigenaar van de gemeenschappelijke

gedeelten: de wegen, gemeenschappelijk groen, speelterrein en parkeerplaatsen. NIET van de bungalows inclusief grond van de individuele eigenaren. Via de VvE zijn deze individuele eigenaren ook mede-eigenaar van het gemeenschappelijk deel van het VvE terrein.

- Er is veel 'smoke & mirrors'. Aantonen dat de plots 267, 60 en 89 begin 2015 niet leeg zijn is niet relevant. Dat klopt en is ook nooit beweerd. Als deze plots niet dienen als compensatie voor de drie bungalows 220, 230 en 232 dan zijn deze drie bungalows boventallig, omdat dan de afspraak met de gemeente om ter compensatie andere plots leeg te houden, komt te vervallen. Het is het een of het ander.
- Beide verweren zijn grotendeels identiek. Het is opvallend dat de advocaat namens de VvE, van Van Riet Advocaten:
  - o Ondanks ons verzoek nooit contact met ons heeft opgenomen, terwijl het belang van de VvE is om aan te tonen dat de VvE geen partij is en niet als schuldlige kan worden gezien;
  - o Eigenlijk alleen probeert aan te tonen dat de BV geen overtreding heeft begaan.

Deze advocaat lijkt alleen op te treden namens de BV, waarbij ook lijkt alsof deze rechtstreeks door de BV is aangestuurd. Egelshoek Park BV heeft zichzelf nadrukkelijk naar voren geschoven als enig bestuurder van de VvE per 13 februari jl, waarbij duidelijk werd gemaakt dat zij tegen alle (onafhankelijke) alternatieven zou stemmen. Dit was net op tijd voor het indienen van het verweer (na uitstel) op 26 februari. Door beide advocaten gelijktijdig.

De verweren stellen dat ook de lege 'staanplaatsen' 'in gebruik' zijn/waren. Maar dat was zeker niet het geval. Er komen nooit caravans of campers op het terrein. En het moet eenvoudig zijn voor de BV om aan te tonen dat deze plots, nummers 33a, 61, 87, 106, daadwerkelijk gebruikt zijn door het overleggen van rekeningen van electra, water, en vooral: het in rekening brengen van kosten voor het gebruik van de 'staanplaats'. De gemeente zou mogelijk de toeristenbelasting kunnen nagaan. Individuele eigenaren rond deze plots weten dat deze sinds begin 2015, of langer, niet gebruikt zijn. Overigens is ook nummer 65 opeens in emails opgedoken; deze plot is al minstens 15 jaar niet in gebruik, en was een speeltuintje. Zie ook het huidige kaartje van het park, gemaakt door de BV, waar deze plot niet meer op staat.

### 3. Conclusie

- a. Er staan op dit moment 3 bungalows meer op het achterterrein dan toegestaan volgens het Bestemmingsplan. Dit is een feit. De BV beheert dit terrein binnen het bungalowpark.
- b. Bouwen zonder vergunning, en dat is dit, is een overtreding die niet verjaart.
- c. De BV wist dit, werd bovendien op 29/07/2023 door de gemeente per brief gewaarschuwd, maar is eind september 2023 toch doorgegaan met de bouw van nog 2 bungalows, waarvan de funderingen er overigens al lagen. De BV is meermaals door iedereen gewaarschuwd, vanaf november 2022, maar legde deze waarschuwingen simpelweg naast zich neer.
- d. Naar onze mening dient de gemeente nu handhavend op te treden tegen het willens en wetens breken van de afspraak die de gemeente met de BV had gemaakt, waardoor op dit moment 3 bungalows te veel op het Bungalowpark staan, in strijd met het bestemmingsplan
- e. Optreden dient te geschieden tegen de BV en/of de beheerder namens de BV, die afwist van de afspraken, en die namens de BV het vertrouwen van de gemeente heeft misbruikt. De in 2016 boventallig gebouwde bungalow 220 is bezit van de beheerder, mevrouw de Graaf, die er ook woont. Boventallige bungalows 230 en 232 zijn in bezit van de vorige eigenaars, die WEL de afspraken met de gemeente hebben gehonoreerd.
- f. De VvE is geen partij in deze, en uitruil met bungalows / plots op VvE terrein is (door onbekendheid bij de gemeente over de situatie op het park) onjuist geweest. Enige compensatie voor de te veel gebouwde bungalows dient daarom buiten het VvE terrein te gebeuren.