

Aan de Rechtbank Midden-Nederland

Civil recht

Locatie Utrecht

Postbus 16005

3500 DA Utrecht.

Retour naar correspondentieadres: Keizersgracht 62, 1015 CS Amsterdam

ONDERWERP	:	VvE Bungalowpark de Egelshoek I ca. H.J Van Breugel. C.s.
19 juni 2023		
Ons kenmerk	:	232515
Uw kenmerk	:	10449121 UE VERZ 23-112
E-mail	:	liefting@habitatconnect.nl
Tel.nr:	:	0882400700

Edelachtbare heer/vrouwe.

Hierbij wordt namens cliënte, Egelshoek Park B.V., statutair gevestigd te Hollandsche Rading (gemeente De Bilt), hierna te noemen 'Egelshoek' als stemgerechtigde het hiernavolgende verweer gevoerd naar aanleiding van het verzoekschrift, ingekomen bij Uw Rechtbank op 13 april 2023, van zes daarin genoemde verzoekers. Dit verzoekschrift is ingediend door H.J. van Breugel c.s. Hun advocaat-gemachtigde is Mr D.M.R. Janssen (AMS Advocaten, Postbus 69111, 1060 CD Amsterdam, tel. 020 308 0315).

Egelshoek kiest woonplaats ten kantore van haar advocaat-gemachtigde Mr Drs A.J.P. Liefing (HABITAT Advocaten, Keizersgracht 62, 1015 CS Amsterdam).

Niet-ontvankelijkheid

In deze zaak is het beroepschrift gedateerd op 6 april 2023, maar bij de griffier van de Rechtbank ingekomen op 13 april 2023.

Het beroepschrift richt zich tegen twee op 6 maart 2023 ter vergadering genomen besluiten. Van Breugel c.s. waren allen op deze vergadering aanwezig, zie overgelegde presentielijst productie 4 bij verzoekschrift.

Het verzoekschrift is echter in strijd met artikel 5:130 lid 2 BW te laat ingediend

Het voormeld verzoekschrift had uiterlijk op 6 april 2023 door de kantonrechter moeten zijn ontvangen. Dat is niet gebeurd.

Er kan dan ook geen vernietiging van de twee besluiten meer worden gevraagd.

Dit betekent, dat Van Breugel c.s. in hun verzoek niet-ontvankelijk dienen te worden verklaard, dan wel al hun verzoeken dienen te worden afgewezen, met hoofdelijke veroordeling van hen in de proceskosten.

Indien de kantonrechter deze stelling van Egelshoek B.V. niet wil volgen en hierop afwijzend beslist, geldt het volgende.

Inleiding:

Cliënte wordt hierna ook wel Egelshoek of Egelshoek Park B.V. genoemd.

Egelshoek is opgericht in 2013: zij heeft een commerciële doelstelling (**productie 1**).

De VvE Bungalowpark Egelshoek 1 voert het beheer over de gemeenschappelijke delen, zie splitsingsakte, productie 1 verzoekschrift.

Er wordt door verzoekers aan de kantonrechter gevraagd om bij beschikking, uitvoerbaar bij voorraad, het besluit om handhavend tegen permanente bewoning op te treden door het inschakelen van juridische bijstand en het starten van juridische procedures, te vernietigen (**besluit 1**) en ten tweede om voor recht te verklaren, dat het besluit om toestemming te verlenen voor de plaatsing van Bungalows 33 en 60, nietig is, althans dit besluit te vernietigen (**besluit 2**). Voorts wordt nog gevraagd om ook belanghebbende te veroordelen in de proceskosten. In haar verweer wordt hierna zoveel mogelijk de nummering in het verzoekschrift gevolgd.

Het recreatiepark is groter dan het VvE-terrein (Egelshoek 1). Er zijn nog twee andere gedeelten, Egelshoek o (voorterrein) en Egelshoek 2-3 (achterterrein), deze twee terreinen worden door Egelshoek Park B.V. beheerd.

Nummer 1:

Splitsingsakte, de vve en de appartementseigenaar.

1.2.3.4.

Er is op de Algemene Ledenvergadering van 31 mei 2023 een nieuwe administrator van de VvE benoemd: Wim Roepert van Muneris Vastgoeddiensten. De oude administrator was Maria Schilstra, die na een conflict met verzoeker Pengel op eigen verzoek is vertrokken.

Nummer 2:

5/6.

Besluiten waarvan vernietiging wordt verzocht.

Correct weergegeven.

Nummer 3:

Gronden besluit 1: handhaven verbod permanente bewoning.

3.1

7.

De op het verzoekschrift ingeplakte plattegrond is een toeristenkaart en is niet officieel.

De handgeschreven aantekeningen zijn irrelevant, daarvoor is door de betreffende personen geen toestemming gegeven en Egelshoek heeft hiermee niets te maken.

Er staat ook een achterterrein op aangegeven, die niets met deze zaak te maken heeft. De informatie over de eigenaren op het terrein Egelshoek 2-3 (achterterrein) is irrelevant. De informatie over de eigenaren op het VvE-terrein is niet controleerbaar (wie zijn de ontvangers van de brief 'permanente bewoning'?). Met 'pachters van de B.V.' wordt wellicht bedoeld 'huurders van een vaste plaats' (waarvan het appartementsrecht in handen is van Egelshoek (HPV's). HPV's zijn geen lid van de VvE en hebben geen stemrecht.

8.

De stelling van Van Breugel c.s., dat de groep van 47 particulieren in veel gevallen niet verhuurt, valt niet na te gaan en wordt betwist. De splitsingsakte maakt verhuur mogelijk (zie artikelen 20-22). Voor verhuur is overigens wel toestemming nodig van de bestuurder van de VvE.

9.

Egelshoek is eigenaar van 55 van de 102 appartementen.

Uit productie 5 bij verzoekschrift (screenshots van de website van Egelshoek B.V.) blijkt onmiskenbaar, dat het om recreatiewoningen gaat voor tijdelijke woonruimte, dus niet om permanent wonen.

Egelshoek Park B.V. verhuurt bungalows voor een langere periode, door Egelshoek 'langverhuur' genoemd).

Het gaat altijd om een tijdelijke woonoplossing. Het gaat bijvoorbeeld om oplossingen voor mensen, die hun huis verkocht hebben en naarstig op zoek zijn naar een huis, of in geval van een verbouwing. Huurders verbleven nooit permanent in de vakantiehuisen van Egelshoek B.V.

Huurders verblijven onder de zogenaamde Recronvoorwaarden (**zie productie 2**).

Zij bouwen geen huurrechten op. De huurders ontvangen reserveringsbevestiging/facturen van Egelshoek voor een verblijf van niet meer dan vier weken (**zie bijvoorbeeld productie 3**). Egelshoek probeert erop toe te zien, dat voormelde regels worden nageleefd. Egelshoek wil niet met twee maten meten.

Sinds einde 2022 wordt een maximum termijn van zes maanden aan verhuur in een vakantiehuis verbonden. Mits aantoonbaar zicht bestaat op andere woonruimte, kan deze periode nog met maximaal twee keer van vier weken worden verlengd.

Als mensen een jaar willen overbruggen, moeten zij na zes maanden verhuizen naar een andere bungalow. Er zijn momenteel nog enkele huurders met ingang van de huur, voordat dit voor maximaal zes maanden kon, maar zij zoeken actief naar een ander verblijf. Deze huurders verblijven niet zoals gesteld 'jaren'.

Uit productie 6 bij verzoekschrift en volgende (nieuwsbrief pagina 2, jaarverslag en notulen) blijkt duidelijk, dat de gemeente de Bilt recreatiewoningen niet wil legaliseren. Vanuit gemeentevisie is permanent wonen niet toegestaan.

Egelshoek heeft steeds, ook via mails en een brief aangegeven, dat zij permanent wonen niet wil dulden.

Jarenlang zijn personen individueel benaderd. De boodschap is altijd geweest: niet gedogen.

Als mensen op het park permanent gaan wonen, doen zij dat op eigen risico.

Er zijn in de loop informele waarschuwingen afgegeven, maar met onvoldoende effect, zodat Egelshoek strenger tegen permanente bewoning wil gaan optreden.

10.

Egelshoek B.V. bezit de meerderheid van stemmen. Dat is niet bij wet verboden.

Dat zij de macht heeft, is onzin: voor veel besluiten is een gekwalificeerde meerderheid noodzakelijk. Met 55 van de 102 stemmen heeft Egelshoek andere eigenaren nodig om bepaalde besluiten te kunnen nemen.

Dit betekent dus niet, dat elk door haar gewenst besluit wordt aangenomen.

Egelshoek heeft anderszins bijvoorbeeld ook niet willen meewerken aan een verzoek van twee eigenaren, die een oldtimer bij hun vakantiehuis wilden stallen. Parkeerplaatsen bij de huisjes zijn

niet toegestaan en dat blijft zo, wat Egelshoek betreft. Dit ter waarborging van het rustieke, autovrije karakter van het vakantiepark. Vaak werd door Egelshoek blanco gestemd. Egelshoek BV heeft zich altijd naar normen van redelijkheid en billijkheid gedragen en probeert vraagstukken netjes op te lossen, met inachtneming van de belangen van andere leden. Alle besluiten in het verleden zijn op zorgvuldige wijze genomen met aandacht voor **alle** leden.

3.2 Relevante bepalingen Reglement en HHR.

11/12/13/14

Correct weergegeven.

Er gelden strenge regels in zowel het splitsingsreglement als in het huishoudelijk reglement.

Permanente bewoning is **niet** toegestaan.

Dit is kracht bijgezet door artikel 24 lid 2/lid 7 van de splitsingsakte: eigenaar van zijn bungalow of gebruiker van de bungalow kan het gebruik daarvan kan worden ontzegd, indien de eigenaar/de gebruiker de bepalingen van het reglement of de bepalingen in artikel 876c BW niet nakomt.

In artikel 27 lid 2 van de splitsingsakte is een boetebepaling opgenomen, indien wettelijke bepalingen, bepalingen van het reglement of van het huishoudelijk reglement niet door eigenaar /gebruiker van een appartement is nagekomen.

Ook in het huishoudelijk reglement is in artikel 10 een boetebepaling opgenomen, dan wel een mogelijkheid opgenomen een besluit tot ontzegging van het gebruik van het appartement.

Deze bepalingen zijn in het verleden nooit toegepast.

12.

Hier geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Maartensdijk 2012' (vanaf 2001 is Hollandsche overigens gemeente de Bilt geworden).

De woningen op het park hebben de bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie'.

De woningen zijn niet bedoeld voor permanente bewoning, zo staat op de website van de gemeente De Bilt te lezen (**productie 4.1**).

Indien bewoners van het park willen inschrijven voor tijdelijke bewoning, dient Egelshoek Park dit aan de gemeente te melden door het invullen van de 'Verklaring bewoning Egelshoek Park' met controle na 3 maanden, als de Recronvoorwaarden niet gelden (zie **productie 4.2**).

3.3

15.

Het is niet duidelijk, wie precies en hoeveel mensen permanent op het park wonen.

Egelshoek ziet mensen, die bij de gemeente op een vakantiehuisje staan ingeschreven, er steeds wonen en eventueel werken en dus hoofdverblijf hebben, als permanent wonen.

16.

Egelshoek overlegt hierbij als **productie 5** kopie van de geanonimiseerde brief d.d. 9 februari 2016 van de gemeente De Bilt inzake inschrijving in het BRP.

In deze brief is uitleg gegeven over het juridisch rechtsgevolg van een inschrijving.

Nadrukkelijk is gesteld, dat permanent verblijf in de woning, waarop is ingeschreven, niet is toegestaan.

Egelshoek overlegt hierbij tevens als **productie 6** kopie van een geanonimiseerde brief d.d. 24 januari 2022 van de gemeente de Bilt, waaruit blijkt, dat een last onder dwangsom is opgelegd, omdat een overtreding door eigenaar, te weten permanent bewonen (feitelijk hoofdverblijf) niet is toegestaan.

17.

Egelshoek betwist, dat zij nimmer handhavend heeft willen optreden.

Het permanent wonen heeft sinds 2020 herhaaldelijk haar aandacht opgewekt en vormt een doorn in haar oog.

Blijkens de notulen (productie 9 verzoekschrift) wordt aangegeven, dat het gedogen door de gemeente van het permanent wonen een botsing met de regels van de VvE en van de BV doet ontstaan, een recreatiewoning is in opzet anders dan een woning voor permanente bewoning, permanente bewoning stelt andere eisen en kan een bedreiging zijn voor het recreatieve karakter van het terrein.

Wat Egelshoek nu al doet is een ontmoedigingsbeleid voeren t.a.v. permanente bewoning bij aspirant kopers die zich tot de receptie wenden. VvE en BV zouden hierin samen op kunnen trekken. De hieruit afgeleide stelling van Van Breugel c.s., dat de VvE permanente bewoning ook gedooft is niet waar en wordt door de BV betwist.

Hetzelfde geldt voor de mail van 3 juli 2019 van Maria Schilstra (administrateur) aan Paula Cramer (productie 10 bij verzoekschrift). Er bestonden toen in **2019** nog geen plannen om handhavend te gaan optreden.

En toen werd al gesteld, dat Egelshoek wil proberen te voorkomen dat er nog meer bij komen (...).

Uit de mail van 16 juli 2019 blijkt helemaal niet, dat (productie 12 bij verzoekschrift) handhaving niet aan de orde is. En als dit niet aan de orde zou zijn, betekent dit niet, dat dit issue nooit meer aan de orde mag zijn.

Permanent wonen is nauwelijks voorstelbaar door de opzet van het park, het grote gebrek aan parkeerplaatsen en de afwezigheid van parkeerplaatsen bij de vakantiehuisjes.

3.4

18/19.

De VvE komt dus niet plotseling terug van het gedogen. De kwestie heeft al lange tijd gesluimerd, zo blijkt uit de voorgaande mailberichten (17). Egelshoek BV heeft het recht om als lid handhaving te wensen tegen permanent wonen. Egelshoek BV wil dan natuurlijk bereiken, wat zij in haar eigen beleid heeft vastgelegd, maar dat is ook in het belang van het park als geheel en strookt met de doelomschrijving van het park. Egelshoek B.V. wilt voorkomen, dat het park een dorp dreigt te worden.

20.

Het staat niet ter discussie, dat van permanente bewoning geen sprake is.

Permanente bewoning wordt door verzoekers erkend.

21.

De VvE heeft nu zelf een andere advocaat ingeschakeld.

22.

Egelshoek B.V. heeft zichzelf ter vergadering d.d. 22 november 2021 niet tot voorzitter van de toen gehouden vergadering benoemd, zoals ten onrechte wordt beweerd.

De voorzitter (Patrick van Harderwijk) is in overleg met de andere aanwezigen benoemd op de online gehouden vergadering.

23..

Het gaat bij de bepaling van het hoofdverblijf om het feitelijk hebben van het hoofdverblijf.

Bij de huurders van Egelshoek gaat het echter om inschrijving en tijdelijk hoofdverblijf, gebaseerd op de reconvoorwaarden. Deze voorwaarden bepalen, dat het geen permanente bewoning kan zijn.

24.

Dat is juist.

25/26.

Er is niet plotseling een vergadering op 6 maart 2023 bijeengeroepen, dat blijkt geenszins uit de stukken en ook anderszins niet.

De vergadering is tevoren via oproeping en dergelijke aangekondigd (zie productie 4 verzoekschrift). Alle eigenaren konden via hun stem invloed uitoefenen, zoals in splitsingsakte en huishoudelijk reglement geregeld.

Egelshoek heeft haar zin niet doorgedrukt.

Verzoekers zijn niet benadeeld, omdat permanente bewoning niet is toegestaan.

3.5 Besluit I is vernietigbaar vanwege rechtsverwerking

28/29/30/31/32.

De vergadering heeft wel degelijk in redelijkheid tot een besluit kunnen komen.

Er is sprake van permanente bewoning, pas sinds 2019.

Van rechtsverwerking is geen sprake.

De permanente bewoners van het park hebben er nimmer op mogen vertrouwen, dat nimmer tegen permanente bewoning zou worden opgetreden.

Door omstandigheden is het niet tot handhavend optreden gekomen en de vraag blijft, of dit zal gebeuren. Verzoekers kunnen eventuele handhaving weer in een nieuwe Algemene Ledenvergadering aan de orde stellen.

33.

Uit de notulen van 27 mei 2017 blijkt geenszins, dat **de VvE** al vele jaren een gedoogbeleid voert, laat staan een voortzetting daarvan.

Sterker nog: er wordt een ontmoedigingsbeleid uitgevoerd.

Het is Egelshoek B.V. er altijd veel aan gelegen om tot een prettige samenwerking met de andere leden van de VvE te komen en dit zo te houden

35.

Egelshoek B.V. heeft het recht om haar eigen belangen te dienen.

Het feit, dat de VvE niet handhavend heeft opgetreden, betekent niet, dat dit niet alsnog kan.

De overgelegde correspondentie (zie hiervoor nummer 17) maakt dit niet anders.

De aangehaalde uitspraak gaat over een andere situatie: de ene appartementseigenaar tegen de andere, het gaat om een balkon en niet over een permanente bewoning op een vakantiepark.

De tijdsduur speelt ook geen rol.

In onderhavige situatie is herhaaldelijk het aspect van permanente bewoning aan de orde gekomen.

36.

Van rechtsverwerking is op grond van het voorgaande dus geen enkele sprake.

Van strijd met redelijkheid en billijkheid is evenmin sprake.

3.6 Besluit 1 is vernietigbaar vanwege belangenafweging.

37/38.

Het besluit van de VvE tot handhaven is in het belang van alle leden.

Het splitsingsreglement en het huishoudelijk reglement verbieden permanente bewoning.

De leden van VvE hebben zich daaraan te houden, ook Egelshoek B.V.

De bevoegdheid tot het nemen van een besluit tot handhaving ligt in het splitsingsreglement besloten.

Nadat het besluit om handhavend te kunnen optreden, is genomen, kan de gemeente nu juist wel de VvE aanspreken, omdat de VvE het dan in haar macht heeft om aan permanente bewoning een einde te maken door daartegen handhavend op te treden. Dat is het doel van de handhaving.

De aangehaalde uitspraak van de Rechtbank Leeuwarden in kort geding, is hier niet van toepassing, omdat in onderhavige zaak permanente bewoning in strijd is met het bestemmingsplan en de VvE, zoals gesteld het nu juist wel in haar macht heeft daaraan door handhaving een einde te maken.

In voormelde uitspraak van de Rechtbank Leeuwarden was niet sprake van strijd met het bestemmingsplan en gold het een andere situatie.

39/40/41.

Van Breugel c.s. wisten, dat permanente bewoning niet was toegestaan.

Dat staat in de regels en er is in de loop der jaren meermalen over gesproken, ook in de algemene ledenvergaderingen. Het komt voor hun risico, dat Egelshoek B.V. en de VvE handhavend willen optreden. Egelshoek B.V. betwist ten stelligste de niet onderbouwde stelling, dat het voor van Breugel c.s. onredelijk bezwarend is, dat zij een ander hoofdverblijf moeten betrekken.

Het valt op, dat verzoekers nog maar kort permanent op het park wonen:

Van Breugel c.s. sinds 1 januari 2022, daarvoor hadden zij een chalet op het Kleine Bos.

Pengel c.s. wonen ook sinds begin 2022 permanent.

Schröder sinds april 2022.

Götz c.s. hebben hun huis in Italië verkocht en woont sinds 2021 permanent.

Timmermans c.s. hebben hun huis in Amersfoort verkocht en woonden sinds maart 2022 op het park, nadat zij hun huis in Amersfoort hadden verkocht. Inmiddels wonen zij in Leusden.

De Boer c.s. wonen sinds juni 2019 op het park, zoals zij zelf destijds aan de receptie van het park hebben gemeld.

Van Breugel c.s. en alle andere verzoekers kunnen zich thuis blijven voelen op het park, ook al kunnen zij niet permanent op het park blijven wonen.

Van willekeur is geen sprake. Het verhuren onder recron-voorwaarden is een andere situatie dan de situatie waarin van Breugel c.s. zelf als eigenaar hun vakantiewoningen steeds bewonen.

Van een gebrekkige belangenafweging is geen sprake, anders dan Van Breugel c.s. stellen.

3.7 Subsidiair: Besluit 1 is vernietigbaar vanwege misbruik van bevoegdheid.

42/43

Niet valt in te zien, dat er sprake van misbruik van bevoegdheid.

Egelshoek B.V. heeft haar eigen belangen en heeft ook voldoende rekening gehouden met de belangen van andere leden van de VvE.

Van Breugel c.s. stellen, dat dit niet het geval is, maar heeft haar stellingen niet onderbouwd.

Bovendien heeft Egelshoek B.V. een goede reden, dat handhaving niet jegens haar zal worden uitgeoefend, dan wel jegens haar huurders: er is in dat geval geen sprake van permanente bewoning.

Egelshoek B.V. betwist, dat de bewoners van het vakantiepark, die er permanent wonen, geen andere woning kunnen vinden. Dat is nergens uit gebleken. Deze stelling is ook niet houdbaar, omdat zij eerst zelf hun huis hebben verkocht en zij zichzelf doelbewust in de situatie hebben gebracht, dat zij permanent in het vakantiehuis willen blijven wonen, die daar niet voor bedoeld zijn.

De mogelijkheid, dat zij geen andere woning kunnen vinden komt daardoor voor hun risico.

Bovendien gaat het besluit slechts om het toestaan van juridische bijstand bij handhaving, niet of al dan niet gehandhaafd mag worden.

Besluit 1 kan daarom in stand worden gelaten.

4 Gronden van verzoek tot vernietiging besluit II: toestemming voor bouw bungalows in afwijking van bouwvoorschriften.

4.1/4.2/4.3

45/46/47/48/49/50/51/56/57/58/59/60/61/62/63.

Artikel 11 lid 2 Reglement bepaalt, dat iedere op- of aanbouw aan de bungalow zonder toestemming van de vergadering verboden is.

In artikel 5 lid 13 HHR is slechts een regel opgenomen voor verbouwingen en/of uitbreidingen.

Het bouwreglement maakt deel uit van het Huishoudelijk Reglement. Een nieuwbouwplan van een bungalow dient te voldoen aan de door de Gemeente en Rijksoverheid gestelde bouwvoorschriften (zie inleiding). Dat is hier het geval.

De in het bouwreglement opgenomen bouwvoorschriften gelden hierbij **niet**.

Het bouwreglement is niet geschreven voor de bouw van **nieuwe** bungalows, maar slechts voor wijziging aan of vernieuwing van een reeds bestaande bungalow, zie bijvoorbeeld de inleiding van voormeld reglement en zie artikel 3 a lid 1 van dit reglement.

Er wordt in het reglement slechts gesproken over verbouw en vernieuwbouwplannen.

Het voorgaande betekent, dat het bouwreglement in dit geval niet toepassing is.

Van Breugel c.s. kunnen derhalve niet geslaagd een beroep doen op het bouwreglement als argument om het verzoek tot het bouwen van twee bungalows van tafel te vegen.

Het besluit is daarom, anders dan Van Breugel c.s. stellen, niet nietig/vernietigbaar.

Overigens zijn de afwijkingen van de bouwvoorschriften dermate gering, dat Van Breugel c.s. in redelijkheid geen beroep kunnen doen op de nietigheid van besluit 2. Dat heeft de bouwcommissie destijds toegestaan (bijvoorbeeld huisjes 87 en 88).

De bouwwerkzaamheden van de huisjes, waarover het gaat, zijn al in vergevorderde staat. Slopen daarvan gaat veel te ver en Egelshoek zou daardoor onevenredig in haar belang zijn getroffen.

De afwijking van de bouwvoorschriften zijn optisch niet te zien. De woningen zijn inpasbaar op de kavels. Van Breugel c.s. wonen er niet direct naast. De Boer c.s. wonene naast huisje 33, maar dat huisje grenst aan de noordzijde en dan is 2,5 meter volgens het reglement toegestaan.

Egelshoek B.V. kan niet verweten worden, dat Van Breugel c.s. de dossiers van de bouwcommissie niet zou kunnen inzien. Egelshoek weet niet, waarom dit het geval is. Van Breugel c.s. zoeken spijkers op laag water.

Van Breugel c.s. zijn zelf niet benadeeld door de afwijking van de voorschriften onder nummer 4 van het Bouwreglement.

Er staan overigens op het park andere huisjes, die niet aan de bouwvoorschriften voldoen, zoals Van Breugel c.s. hebben erkend.

CONCLUSIE:

Door de besluiten 1 en 2 zijn verzoekers niet in hun belang getroffen.

Bij feitelijke handhaving kunnen zij de kwestie op een Algemene Ledenvergadering aan de orde stellen, waarna een nieuw besluit kan worden genomen.

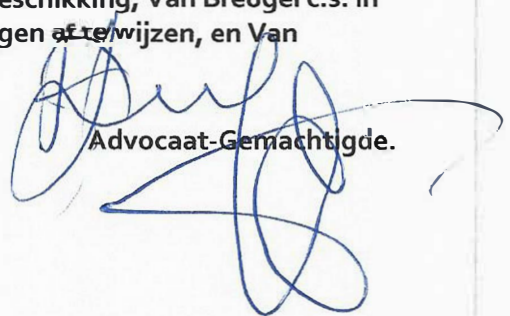
De bouwvoorschriften in het bouwreglement zijn niet van toepassing.

Bovendien is sprake van een zeer geringe maatafwijking ten opzichte van deze voorschriften.

Slopen van het reeds opgebouwde gaat sowieso veel te ver, waardoor Egelshoek B.V. onevenredig in haar belangen zou worden getroffen. Egelshoek is van mening, dat Van Breugel c.s. ten onrechte meer rechten willen verwerven, dan zij thans hebben.

MITSDIEN:

Egelshoek B.V. de Edelachtbare Kantonrechter verzoekt om bij beschikking, Van Breugel c.s. in hun vorderingen niet-ontvankelijk te verklaren, cq. hun vorderingen af te wijzen, en Van Breugel c.s. hoofdelijk in de proceskosten te veroordelen.


Advocaat-Gemachtigde.

Producties:

- Uittreksel Egelshoek Park B.V. (productie 1).
- Recronvoorwaarden (productie 2)
- Reserveringsbevestiging/factuur voor huurders onder recronvoorwaarden (productie 3).
- Gedeelte website gemeente De Bilt (productie 4.1).
- Verklaring bewoning Egelshoek Park aan de gemeente De Bilt (productie 4.2).
- Brief d.d. 9 februari 2016 van de gemeente De Bilt (productie 5).
- Brief d.d. 24 januari 2022 van de gemeente De Bilt (productie 6).

10449121 WE VERZ 23 -112

Inzien uittreksel - Egelshoek Park B.V. (59236345)

Kamer van Koophandel, 14 juni 2023 - 13:49

KvK-nummer 59236345

**De onderneming / organisatie wil niet dat haar
adresgegevens worden gebruikt voor ongevraagde
postreclame en verkoop aan de deur.**

Rechtspersoon

RSIN	853381732
Rechtsvorm	Besloten Vennootschap
Statutaire naam	Egelshoek Park B.V.
Statutaire zetel	Hollandsche Rading
Eerste inschrijving handelsregister	15-11-2013
Datum akte van oprichting	08-11-2013
Datum akte laatste statutenwijziging	15-06-2015
Geplaatst kapitaal	EUR 100.000,00
Gestort kapitaal	EUR 100.000,00
Deponering jaarstuk	De jaarrekening over boekjaar 2021 is gedeponerd op 28-04-2022.

Onderneming

Handelsnaam	Egelshoek Park B.V.
Startdatum onderneming	08-11-2013 (datum registratie: 15-11-2013)
Activiteiten	SBI-code: 64923 - Participatiemaatschappijen SBI-code: 6831 - Bemiddeling bij handel, huur of verhuur van onroerend goed
Werkzame personen	4

Vestiging

Vestigingsnummer	<u>000028546199</u>
Handelsnaam	Egelshoek Park B.V.
Bezoekadres	Graaf Floris V weg 32, 3739NB Hollandsche Rading
Telefoonnummer	0355773000
Datum vestiging	08-11-2013 (datum registratie: 15-11-2013)
Activiteiten	SBI-code: 64923 - Participatiemaatschappijen SBI-code: 6831 - Bemiddeling bij handel, huur of verhuur van onroerend goed Het houden van deelnemingen in welke vorm ook, in binnenlandse en buitenlandse ondernemingen, het kopen, verkopen, verhuren en exploiteren van goederen waaronder vastgoed, horecagelegenheden en registergoederen.
Werkzame personen	4

Enig aandeelhouder

Naam	Egelshoek Holding B.V.
Bezoekadres	Wilhelminastraat 43 A, 2011VK Haarlem
Ingeschreven onder KvK- nummer	<u>78459338</u>
Enig aandeelhouder sedert	13-08-2020 (datum registratie: 14-08-2020)

Bestuurder

Naam	Egelshoek Holding B.V.
Bezoekadres	Wilhelminastraat 43 A, 2011VK Haarlem
Ingeschreven onder KvK-nummer	<u>78459338</u>
Datum in functie	13-08-2020 (datum registratie: 14-08-2020)
Bevoegdheid	Alleen/zelfstandig bevoegd

Gegevens zijn vervaardigd op 14-06-2023 om 13.49 uur.

RECRON-VOORWAARDEN

Deze RECRON-voorwaarden zijn stand gekomen, in overleg met de Consumentenbond en de ANWB, in het kader van de Coördinatiegroep Zelfreguleringsoverleg (CZ) van de Sociaal-Economische Raad en zijn in werking getreden per 1 juli 2016.

Artikel 1: Definities

In deze voorwaarden wordt verstaan onder:

- vakantieverblijf:** tent, vouwkampeerwagen, kampeerauto, (sta)caravan, bungalow, zomerhuisje, trekkershut en dergelijke;
- ondernemer:** het bedrijf, de instelling of vereniging die het vakantieverblijf aan de recreant ter beschikking stelt;
- recreant:** degene die met de ondernemer de overeenkomst inzake het vakantieverblijf aangaat;
- mederecreant:** de mede op de overeenkomst aangegeven perso(o)n(en);
- derde:** iedere andere persoon, niet zijnde de recreant en/of zijn mederecreant(en);
- overeengekomen prijs:** de vergoeding die betaald wordt voor het gebruik van het vakantieverblijf; hierbij dient aan de hand van een prijslijst vermeld te worden wat niet in de prijs inbegrepen is;
- kosten:** alle kosten voor de ondernemer die samenhangen met de uitoefening van het recreatiebedrijf;
- informatie:** schriftelijke/elektronische gegevens over het gebruik van het vakantieverblijf, de voorzieningen en de regels omtrent het verblijf;
- geschillencommissie:** Geschillencommissie Recreatie te 's-Gravenhage, samengesteld door ANWB/Consumentenbond/ RECRON;
- annulering:** de schriftelijke beëindiging door de recreant van de overeenkomst, vóór de ingangsdatum van het verblijf.
- een geschil:** als een bij de ondernemer ingediende klacht van de recreant niet naar tevredenheid van partijen is opgelost.

Artikel 2: Inhoud overeenkomst

- De ondernemer stelt voor recreatieve doeleinden, dus niet voor permanente bewoning, aan de recreant ter beschikking een vakantieverblijf van het soort of type dat is overeengekomen, voor de overeengekomen periode en de overeengekomen prijs.
- De ondernemer is verplicht de schriftelijke informatie op basis waarvan deze overeenkomst mede wordt gesloten vooraf aan de recreant te verstrekken. De ondernemer maakt wijzigingen hierin steeds tijdig schriftelijk aan de recreant bekend.
- Indien de informatie ingrijpend afwijkt ten opzichte van de informatie zoals die verstrekt is bij het aangaan van de overeenkomst, heeft de recreant het recht de overeenkomst zonder kosten te annuleren.
- De recreant heeft de verplichting de overeenkomst en de bijbehorende informatie na te leven. Hij draagt er zorg voor dat mederecreant(en) en/of derde(n) die hem bezoeken en/of bij hem verblijven de overeenkomst en de bijbehorende informatie naleven.
- Indien het gestelde in de overeenkomst en/of de bijbehorende informatie in strijd is met de RECRON-voorwaarden gelden de RECRON-voorwaarden. Dit laat onverlet dat de recreant en de ondernemer individuele aanvullende afspraken kunnen maken waarbij ten voordele van de recreant van deze voorwaarden wordt afgeweken.

Artikel 3: Duur en afloop van de overeenkomst

De overeenkomst eindigt van rechtswege na het verstrijken van de overeengekomen periode, zonder dat daartoe opzegging is vereist.

Artikel 4: Prijs en prijswijziging

- De prijs wordt overeengekomen op basis van de op dat moment geldende tarieven, welke door de ondernemer zijn vastgesteld.

- Indien na vaststelling van de overeengekomen prijs, door een lastenverzwaring aan de zijde van de ondernemer, extra kosten ontstaan als gevolg van een wijziging van lasten en/of heffingen, die direct op het vakantieverblijf of de recreant betrekking hebben, kunnen deze aan de recreant worden doorberekend, ook na de afsluiting van de overeenkomst.

Artikel 5: Betaling

- De recreant dient de betalingen in euro's te verrichten, tenzij anders is overeengekomen, met inachtneming van de afgesproken termijnen.
- Indien de recreant, ondanks voorafgaande schriftelijke aanmaning, zijn betalingsverplichting binnen een termijn van twee weken na de schriftelijke aanmaning niet of niet behoorlijk nakomt, heeft de ondernemer het recht de overeenkomst met onmiddellijke ingang op te zeggen, onverminderd het recht van de ondernemer op volledige betaling van de overeengekomen prijs.
- Indien de ondernemer op de dag van aankomst niet in het bezit is van het totale verschuldigde bedrag, is hij gerechtigd de recreant de toegang tot het vakantieverblijf te ontfangen, onverminderd het recht van de ondernemer op volledige betaling van de overeengekomen prijs.
- De door de ondernemer in redelijkheid gemaakte buitengerechtigde kosten, na een ingebrekestelling, komen ten laste van de recreant. Indien het totale bedrag niet tijdig is voldaan, zal na schriftelijke sommatie het wettelijk vastgestelde rentepercentage over het nog openstaande bedrag in rekening worden gebracht.

Artikel 6: Annulering

- Bij annulering betaalt de recreant een vergoeding aan de ondernemer. Deze bedraagt:
 - bij annulering meer dan drie maanden voor de ingangsdatum, 15% van de overeengekomen prijs;
 - bij annulering binnen drie tot twee maanden voor de ingangsdatum, 50% van de overeengekomen prijs;
 - bij annulering binnen twee tot één maand voor de ingangsdatum, 75% van de overeengekomen prijs;
 - bij annulering binnen één maand voor de ingangsdatum, 90% van de overeengekomen prijs;
 - bij annulering op de dag van de ingangsdatum, 100% van de overeengekomen prijs.
- De vergoeding zal naar evenredigheid gerestitueerd worden, na aftrek van administratiekosten, indien de plaats door een derde op voordracht van de recreant en met schriftelijke instemming van de ondernemer, wordt gereserveerd voor dezelfde periode of een gedeelte daarvan.

Artikel 7: Gebruik door derden

- Gebruik door derden van het vakantieverblijf is slechts toegestaan, indien de ondernemer daarvoor schriftelijke toestemming heeft gegeven.
- Aan de gegeven toestemming kunnen voorwaarden worden gesteld, welke alsdan tevoren schriftelijk dienen te zijn vastgelegd.

Artikel 8: Voortijdig vertrek van de recreant

De recreant is de volledige prijs voor de overeengekomen tariefperiode verschuldigd.

Artikel 9: Tussentijdse beëindiging door de ondernemer en ontruiming bij een toerekenbare tekortkoming en/of onrechtmatige daad

- De ondernemer kan de overeenkomst met onmiddellijke ingang opzeggen:
 - Indien de recreant, mederecreant(en) en/of derde(n) de

verplichtingen uit de overeenkomst, de bijbehorende informatie en/of de overheidsvoorschriften, ondanks voorafgaande schriftelijke waarschuwing, niet of niet behoorlijk naleeft of naleven en wel in zodanige mate dat, naar de maatstaven van redelijkheid en billijkheid, van de ondernemer niet kan worden gevergd dat de overeenkomst wordt voortgezet;

- b. Indien de recreant, ondanks voorafgaande schriftelijke waarschuwing, overlast aan de ondernemer en/of mederecreanten bezorgt, of de goede sfeer op, of in de directe omgeving van het terrein bederft;
 - c. Indien de recreant, ondanks voorafgaande schriftelijke waarschuwing, door gebruik van het vakantieverblijf in strijd met de bestemming van het terrein handelt.
2. Indien de ondernemer tussentijdse opzegging en ontruiming wenst, moet hij dit de recreant bij persoonlijk overhandigde brief laten weten. In die brief moet de recreant worden gewezen op de mogelijkheid het geschil voor te leggen aan de Geschillencommissie. De schriftelijke waarschuwing kan in dringende gevallen achterwege worden gelaten.
 3. Na opzegging dient de recreant ervoor te zorgen dat het vakantieverblijf is ontruimd en het terrein ten spoedigste is verlaten, doch uiterlijk binnen 4 uur.
 4. De recreant blijft in beginsel gehouden het overeen-gekomen tarief te betalen.

Artikel 10: Wet- en regelgeving

1. De ondernemer zorgt er te allen tijde voor dat het vakantieverblijf, zowel in- als extern, aan alle milieu- en veiligheidseisen voldoet die van overheidswege aan het vakantieverblijf (kunnen) worden gesteld.
2. De recreant is verplicht alle op het terrein geldende veiligheidsvoorschriften strikt na te leven. Hij draagt er tevens zorg voor, dat mederecreant(en) en/of derde(n) die hem bezoeken en/of bij hem verblijven de op het terrein geldende veiligheidsvoorschriften strikt naleven.

Artikel 11: Onderhoud en aanleg

1. De ondernemer is verplicht het recreatieterrein en de centrale voorzieningen in een goede staat van onderhoud te houden.
2. De recreant is verplicht het vakantieverblijf en de directe omgeving, gedurende de looptijd van de overeenkomst, in dezelfde staat te houden als waarin de recreant het heeft ontvangen.
3. Het is de recreant, mederecreant(en) en/of derde(n) niet toegestaan op het terrein te graven, bomen te kappen, struiken te snoeien of enig andere activiteit van een dergelijke aard uit te voeren.

Artikel 12: Aansprakelijkheid

1. De wettelijke aansprakelijkheid van de ondernemer voor andere dan letsel- en overlijdensschade is beperkt tot een maximum van € 455.000,- per gebeurtenis. De ondernemer is verplicht zich hiervoor te verzekeren.
2. De ondernemer is niet aansprakelijk voor een ongeval, diefstal of schade op zijn terrein, tenzij dit het gevolg is van een tekortkoming die aan de ondernemer is toe te rekenen.
3. De ondernemer is niet aansprakelijk voor gevolgen van extreme weersinvloeden of andere vormen van overmacht.
4. De ondernemer is aansprakelijk voor storingen in de nutsvoorzieningen, tenzij hij een beroep kan doen op overmacht.
5. De recreant is jegens de ondernemer aansprakelijk voor schade, die is veroorzaakt door het doen of (na)laten van hemzelf, de mederecreant(en) en/of derde(n), voor zover het gaat om schade die aan de recreant, de mederecreant(en) en/of derde(n) kan worden toegerekend.
6. De ondernemer verplicht zich om na melding door de recreant van overlast, die wordt veroorzaakt door andere recreanten, passende maatregelen te nemen.

Artikel 13: Geschillenregeling

1. De recreant en de ondernemer zijn gebonden aan uitspraken van de Geschillencommissie.
2. Op alle geschillen met betrekking tot de overeenkomst is Nederlands recht van toepassing. Uitsluitend de Geschillencommissie dan wel een Nederlandse rechter is bevoegd van deze geschillen kennis te nemen.
3. In geval van een geschil over de totstandkoming of de uitvoering van deze overeenkomst moet het geschil uiterlijk 12 maanden na de datum waarop de recreant de klacht bij de ondernemer indiende schriftelijk of in een andere door de Geschillencommissie te bepalen vorm bij deze aanhangig worden gemaakt. Indien de ondernemer een geschil aanhangig wil maken bij de Geschillencommissie, moet hij de recreant vragen zich binnen vijf weken uit te spreken of deze wel of niet naar de Geschillencommissie wil komen. De ondernemer dient daarbij aan te kondigen dat hij zich na het verstrijken van de voornoemde termijn vrij zal achten

het geschil bij de rechter aanhangig te maken.

Op die plaatsen waar de voorwaarden spreken van Geschillencommissie, kan een geschil aan de rechter worden voorgelegd. Indien de recreant het geschil aan de Geschillencommissie heeft voorgelegd, is de ondernemer aan deze keuze gebonden.

4. Voor de behandeling van geschillen wordt verwezen naar het Reglement Geschillencommissie Recreatie. De Geschillencommissie is niet bevoegd een geschil in behandeling te nemen dat betrekking heeft op ziekte, letsel, dood of op de niet-betaling van een factuur waaraan geen materiële klacht ten grondslag ligt.
5. Voor de behandeling van een geschil is een vergoeding verschuldigd.

Artikel 14: Nakomingsgarantie

1. RECRON zal de verplichtingen van een RECRON-lid tegenover de recreant, hem in een bindend advies opgelegd door de Geschillencommissie, overnemen onder de tussen RECRON en de Stichting Geschillencommissie voor Consumentenzaken afgesproken voorwaarden, indien de betreffende ondernemer deze niet binnen de daarvoor in het bindend advies gestelde termijn is nagekomen.
2. Heeft de ondernemer het bindend advies binnen twee maanden na dagtekening daarvan ter toetsing aan de burgerlijke rechter voorgelegd, dan wordt de eventuele nakoming van het bindend advies opgeschort, totdat de burgerlijke rechter uitspraak heeft gedaan.
3. Voor toepassing van de nakomingsgarantie is vereist, dat de recreant een schriftelijk beroep daarop doet bij RECRON.

Artikel 15: Wijzigingen

Wijzigingen in de RECRON-voorwaarden kunnen uitsluitend in overleg met de consumentenorganisaties, in deze vertegenwoordigd door de ANWB en de Consumentenbond, tot stand komen.

3



Reserveringsbevestiging

Geachte heer Buis,

Hartelijk dank voor uw reservering bij Egelshoek Park B.V.. Wij verheugen ons op uw bezoek. Uiteraard zullen wij er alles aan doen om uw verblijf bij ons zo aangenaam mogelijk te maken.

Hieronder vindt u de details van uw boeking:

Reserveringsdatum:	12-06-2023
Reserveringsnummer:	B23000632
Aankomstdatum:	19-06-2023 vanaf 15:00 uur
Vertrekdatum:	17-07-2023 tot 10:00 uur

Reserveringsoverzicht

Type T4 LV		€ 2.000,00
Borg	x 1	€ 2.000,00
Lokale heffingen		€ 100,80
2 personen x 28 nachten x € 1,80		
Eindschoonmaak		€ 185,00
1 x € 185,00		
Reserveringskosten lang verhuur		€ 45,00
1 x € 45,00		
Totaal:		€ 4.330,80

Btw 9.00% € 180,42

Btw 21.00% € 7,81

Betalingsregeling

	Bedrag	Betaald
1 ^e vervaldatum 13-06-2023	€ 4.330,80	€ 0,00

[Klik hier om uw reservering / factuur direct online te betalen.](#)

Bankrekeningnummer: NL85ABNA0499461827
t.n.v. Egelshoek Park B.V.

Gelieve bij betalingen te vermelden: 6306-5559-3948

Uw gegevens

R. Buis



4.1

Permanente bewoning op recreatiepark

Een recreatiewoning is volgens het bestemmingsplan een gebouw of bouwsel op wielen dat bedoeld is als recreatie-woonverblijf, waarbij u uw hoofdverblijf ergens anders heeft. De woning is daarom niet bedoeld voor permanente bewoning.

Inschrijving Basisregistratie Personen

In artikel 1.1 Wet Basisregistratie Personen (BRP) wordt uitgelegd wat wordt bedoeld met een adres. Er wordt geen onderscheid gemaakt of het wel of niet als permanente bewoning in het bestemmingsplan van een gemeente is opgenomen. Ook wordt in de BRP geen onderscheid gemaakt of het recreatieverblijf wel of niet geschikt zou zijn voor permanente bewoning.

Gevolgen van inschrijving

Staat u ingeschreven in de Basisregistratie Personen op een recreatiepark en ontvangt u hier ook uw post? Dan is er sprake van een hoofdverblijf op de plaats van de recreatiewoning. Daarmee is sprake van permanente bewoning van de recreatiewoning. Het gebruiken van een recreatiewoning voor permanente bewoning, mag niet volgens het bestemmingsplan. Daarom kan er dan handhavend worden opgetreden en kunt u hiervoor een boete krijgen.

Contact en veelgestelde vragen

4.1

 [030 - 228 94 11](tel:030-2289411)

 [@gemdebilt](https://twitter.com/gemdebilt)

 [/gemeentedebilt](https://facebook.com/gemeentedebilt)

 [Over deze site](#)

 [Sitemap](#)

 [Privacyverklaring](#)

10449 221 NE ver 2 23-112

4.2



GEMEENTE
DE BILT
Soestdijkseweg Zuid 173, 3721 AB Bilthoven
Postbus 300, 3720 AH Bilthoven
www.debilt.nl



EGELSHOEK PARK
Graaf Floris V weg 32
3739 NB Hollandsche Rading
www.egelshoek.nl

Verklaring bewoning Egelshoek Park

Met dit formulier verklaart Egelshoek Park dat u tijdelijk woonachtig bent op het vermelde adres. Egelshoek Park dient dit formulier aan Gemeente De Bilt aan te leveren ten behoeve van uw inschrijving in de gemeente.

Personen die tijdelijk woonachtig zijn op het adres:

Naam	Voornamen	Geboortedatum
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____

Straat: Graaf Floris V weg 32 Bungalow nummer: _____

Postcode: 3739 NB Plaats: Hollandsche Rading

Handtekening en naam medewerker Egelshoek Park:

Naam: _____ Datum: _____

Handtekening : _____

- ☐ Bovengenoemde personen huren onder Recron voorwaarden.
- ☐ Geen Recron voorwaarden, controle noodzakelijk na 3 maanden.

10449121 WE ver2 23 -112



Betreft: **Inschrijving BRP**
(basisregistratie personen)

Graaf Floris V weg 32
3739 NB Hollandsche Rading

datum: 09-02-2016	e-mail: burgerzaken@debilt.nl	bijlage: --
uw kenmerk: --	Tel.nummer: (030) 2289411	afdeling: Publiekszaken
ons kenmerk: --	contactpersoon: Ingrid Zeijpveld	onderwerp: bevestiging inschrijving

Geachte mevrouw de

Met ingang van 06-02-2016 bent u op het volgende adres in de basisregistratie personen (BRP) van De Bilt ingeschreven:

Graaf Floris V weg 32 (Woonadres)

Als bovenstaande gegevens niet correct zijn neemt u dan zo spoedig mogelijk contact op met de unit Klantcontact, loket burgerzaken.

De gemeente is - op basis van de wet BRP - verplicht om iemand op een adres in te schrijven als deze persoon daar feitelijk verblijft. Voor de goede orde delen wij u mede, dat een recreatiewoning bedoeld is voor - de naam zegt het al - recreatief gebruik. Permanent verblijf (wonen) hierin is op basis van het bestemmingsplan niet toegestaan. Aan uw inschrijving in de BRP kunnen dan ook geen rechten worden ontleend over het al dan niet rechtmatig verblijf/gebruik ter plaatse op basis van het bestemmingsplan.

Met vriendelijke groet,

Namens het college van Burgemeester en wethouders,

Ingrid Zeijpveld
afdeling Publiekszaken
unit Klantcontact

Deze brief is geautomatiseerd aangemaakt en derhalve niet ondertekend.

10449121 WE VERZ 23-112

6

De heer en mevrouw

Graaf Floris V weg
3739 NC HOLLANDSCHE RADING

datum: 24-1-2022

e-mail: s.degraaf@debilt.nl

bijlage:

uw kenmerk:

doorkiesnr.: (030) 228 96 17

afdeling: Gebieden - Team VTH

ons kenmerk: ZS254525

contactpersoon: S.T. de Graaf

onderwerp: Last onder dwangsom

Geachte heer en mevrouw

Op 4 oktober 2021 stuurden wij u een brief. Hierin maakten wij ons voornemen bekend om u een last onder dwangsom op te leggen vanwege het permanent bewonen van de recreatiewoning aan de Graaf Floris V weg (kadastrale sectie , nummer in Hollandsche Rading. In deze brief leest u waarom wij de aangekondigde herstelsanctie nu aan u opleggen.

Bevindingen

Op het adres Graaf Floris V weg in Hollandsche Rading staat u beiden momenteel ingeschreven in de Basisregistratie Personen. In het gesprek van 31 mei 2021 is ook bevestigd dat u deze recreatiewoning gebruikt als uw hoofdverblijf, al verblijft u ook een gedeelte van het jaar in een recreatiewoning in Loosdrecht. Het oordeel dat sprake is van uw hoofdverblijf wordt ook ondersteund door het feit dat u uw post ontvangt op dit adres.

Overtreding

De recreatiewoning 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, aanhef en onder a van dit plan bestemd voor verblijfsrecreatie. Onder verblijfsrecreatie wordt ingevolge artikel 1.66 van het plan verstaan: recreatief verblijf, waarbij overnacht wordt in kampeermiddelen en/of recreatiewoningen. Een recreatiewoning is volgens artikel 1.61 van het bestemmingsplan een gebouw of bouwsel op wielen dat dient als recreatiewoonverblijf, waarvan de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben en derhalve bedoeld is voor niet-permanente bewoning.

Uit het voorgaande volgt dat u uw feitelijk hoofdverblijf op de plaats van de recreatiewoning heeft en daarmee sprake is van permanente bewoning van de recreatiewoning. Het gebruiken van een recreatiewoning voor permanente bewoning, is derhalve te beschouwen als een gebruik dat in strijd met het bestemmingsplan is. Voor dit gebruik was een omgevingsvergunning vereist.

Voor het gebruiken van de recreatiewoning voor permanente bewoning is geen omgevingsvergunning verleend. U handelt hierdoor 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 en bouwwerken in strijd met een ruimtelijk plan.

Belangenafweging

U bent in de gelegenheid gesteld bijzondere omstandigheden naar voren te brengen die ons college van handhaving moeten doen afzien. Van deze mogelijkheid heeft u, ook na daartoe herhaaldelijk in de

gelegenheid te zijn gesteld, geen gebruik gemaakt.

Ook ontbreekt een concreet zicht op legalisatie. Het bestemmingsplan 'Buitengebied Maartensdijk 2012' kent geen binnenplanse afwijkmogelijkheid om de permanente bewoning alsnog te vergunnen. Onze 'Beleidsregels artikel 2.12 lid 1 onder a onder 2 Wabo jo. artikel 4 van Bijlage II Bor, 4^{de} wijziging Gemeente De Bilt 2014', om buitenplannen van het bestemmingsplan af te wijken, bieden ook geen mogelijkheid om tot legalisering van het met het bestemmingsplan strijdige gebruik over te gaan. Wij zijn dan ook niet bereid een omgevingsvergunning te verlenen voor de permanente bewoning van de recreatiewoning. Legalisatie 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 uw belang bij het laten bestaan van de overtredingen. Er zijn dan ook geen redenen om van handhaving af te zien.

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 en artikel 5.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Wij hebben daarom besloten dat u de overtreding van artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht moet beëindigen en beëindigd moet houden. Dit kunt u doen door vóór 5 april 2022 de permanente bewoning van de recreatiewoning te staken en nadien gestaakt te houden. Als u dit niet, niet geheel of niet tijdig doet, moet u een dwangsom betalen van € 5.000,- per week of gedeelte daarvan dat de overtreding voortduurt, met een maximum van € 20.000,-.

Enkele aanvullende opmerkingen

Wij gaan er van uit dat u zich houdt aan de opgelegde last, zodat u 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 dwangsommen verwijzen wij naar onze vaste gedragslijn zoals deze is neergelegd in ons Beleidsplan Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving 2019-2022.

Wij wijzen u er met klem op dat u de overtreding niet kunt afkopen. Is de overtreding na het verbeuren van de (volledige) dwangsom niet beëindigd, dan leggen wij u een nieuwe, zwaardere, last onder dwangsom of een last onder bestuursdwang op. Een last onder bestuursdwang houdt in dat u binnen een bepaalde termijn alsnog maatregelen moet treffen, want anders doen wij dat op uw kosten.

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

Bezwaar

Als u het niet eens bent met het genomen besluit, dan kunt u op grond van artikel 7:1 van de Algemene wet bestuursrecht (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 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.



Digitally signed by Zynyo B.V.
Date: 2022.01.24 10:14:00 CET
Document ID:
806ab42e-eeb4-4514-95f1-
1e2b40c7a1f9