

Mevrouw K. Wittop Koning, mevrouw S. Wittop Koning en
de heer C.M. Roozenburg
Oosteinde 11h - 82
2841 AA Moordrecht

Postbus 45
2800 AA Gouda
088 - 5450000
www.odmh.nl

Besluitdatum
Verzenddatum 10-02-2017
Ons kenmerk 2017010995
Uw kenmerk

Onderwerp
Voornemen last onder dwangsom
Oosteinde 11h 82 in Moordrecht

Bijlagen

Geachte mevrouw Wittop Koning en de heer Roozenburg,

De Omgevingsdienst Midden-Holland (ODMH) draagt bij aan een veilige, duurzame en gezonde leefomgeving. Dit doen we door milieutaken in de hele regio en bouw- en woningtoezichttaken in een deel ervan uit te voeren in opdracht van de aangesloten gemeenten en de provincie Zuid-Holland. Namens de gemeente Zuidplas controleert de ODMH of vergunningvoorschriften en wet- en regelgeving op bovengenoemde beleidsterreinen worden nageleefd.

Voornemen last onder dwangsom

Wij hebben het voornemen om u een last onder dwangsom op te leggen in verband met het strijdige gebruik van het recreatieverblijf op het perceel Oosteinde 11h – 82 in Moordrecht, kadastraal bekend MDT02, sectie B nummer 2307 (hierna: het recreatieverblijf). Wij hebben geconstateerd dat het recreatieverblijf niet recreatief wordt gebruikt. U gebruikt het recreatieverblijf als hoofd-woonverblijf.

Wij zijn voornemens een last onder dwangsom op te leggen om het strijdige gebruik van het recreatieverblijf te beëindigen en beëindigd te houden. Wij zijn voornemens in een nog te nemen definitief besluit een begunstigingstermijn op te nemen van zes maanden. Binnen die begunstigingstermijn moet u het niet-recreatieve gebruik van het recreatieverblijf beëindigen en beëindigd houden.

Als u het niet-recreatieve gebruik niet of niet geheel binnen de begunstigingstermijn beëindigt, dan bent u een eenmalige dwangsom van € 20.000,-- verschuldigd.

De hoogte van de dwangsom en de lengte van de begunstigingstermijn zijn gebaseerd op het Handhavingsbeleid niet-recreatief gebruik recreatieverblijven gemeente Zuidplas.

Bestemmingsplan

Uw perceel is gelegen binnen het bestemmingsplan "Moordrecht Buiten" en heeft hierin de bestemming "Recreatie". Artikel 10.1 van het bestemmingsplan bepaalt dat de op de plankaart voor "Recreatie" aangewezen gronden zijn bestemd voor verblijfsrecreatie in recreatiewoningen en kampeermiddelen.

In artikel 10.5.1 van het bestemmingsplan is bepaald dat tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 26 van het bestemmingsplan in elk geval wordt gerekend het gebruik van recreatiewoningen, kampeermiddelen, appartementen en vrijstaande bijgebouwen voor permanente bewoning.

Overtreding / Overtreder

Wij hebben het vermoeden dat u het recreatieverblijf niet-recreatief gebruikt. Dit baseren wij op de volgende feiten en gegevens:

- u staat in de Basisregistratie Personen (BRP) ingeschreven op het adres van het recreatieverblijf;
- het recreatieverblijf is bij de Belastingdienst in 2012, 2014 en 2015 opgegeven als hoofdwoonverblijf. Dit is ingevolge de Wet Inkomstenbelasting 2001 uitsluitend toegestaan ten aanzien van de eigen woning, die de verzoeker als hoofdverblijf ter beschikking staat;
- in de Kamer van Koophandel staan het bedrijf Equi-Humi-Vitalis, waar de heer Roozenburg eigenaar van is, en de Stichting Gedonder Groep, waar mevrouw K. Wittop Koning bestuurder van is, ingeschreven op het adres van het recreatieverblijf;
- op de website www.equiprotecta.nl staat mevrouw S. Wittop Koning als dealer vermeld met het adres van het recreatieverblijf;
- op de website www.overheidsgedonder.nl staat bij contactgegevens het adres van het recreatieverblijf als postadres vermeld;
- verscheidene visuele controles in de periode van augustus 2016 tot en met januari 2017 van het recreatieverblijf, waarbij het recreatieverblijf een bewoonde indruk maakte, hetgeen onder meer bleek uit: openstaande ramen en schuurdeur en de gordijnen wisselend open en gesloten waren.

In artikel 2.1, lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is bepaald dat het verboden is 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 bestemmingsplan. Door het recreatieverblijf niet-recreatief te gebruiken handelt u in strijd met dit artikel.

U bent de eigenaar en gebruiker van het perceel. Daarom merken wij u aan als overtreder. Daarnaast heeft u het in uw macht om de overtreding te beëindigen.

Op grond van artikel 125 van de Gemeentewet en artikel 5:32 van de Algemene wet bestuursrecht zijn wij bevoegd een last onder dwangsom op te leggen.

Legalisatieonderzoek

Gelet op het algemeen belang dat gediend is met handhaving, zal in geval van overtreding van een wettelijk voorschrift het bestuursorgaan dat bevoegd is om met een last onder bestuursdwang of een last onder dwangsom op te treden, in de regel van de bevoegdheid gebruik moeten maken. Slechts onder bijzondere omstandigheden mag het bestuursorgaan weigeren dit te doen. Dit kan zich voordoen indien concreet zicht op legalisatie bestaat.

Wij hebben onderzocht of de overtreding kan worden gelegaliseerd.

Het onderdeel van het handhavingsbeleid dat ziet op de aanpak van strijdig gebruik van recreatieverblijven, is opgenomen in de "Beleidsnota niet-recreatief gebruik van recreatieverblijven" (18 december 2012). In deze beleidsnota wordt duidelijk omschreven dat, en op welke wijze, handhavend zal worden opgetreden tegen niet-recreatief gebruik van recreatieverblijven.

Op 19 april 2014 heeft het (nieuwe) college van de gemeente Zuidplas vervolgens een coalitieakkoord gesloten. In het coalitieakkoord is opgenomen dat de coalitie er naar wilde streven dat alle bewoners die vóór 1 januari 2010 aantoonbaar een recreatieverblijf als hoofdverblijf betrokken hebben, eenmalig in aanmerking kunnen komen voor een individuele toestemming.

Dit had te maken met de verschillende peildata die door de afzonderlijke voormalige gemeenten werd gehanteerd. Hiervoor diende eerst een onderzoek plaats te vinden naar de financiële en juridische haalbaarheid van het toestaan van ander gebruik dan recreatief gebruik op recreatieparken binnen de gemeente.

Het onderzoek is in maart 2015 afgerond. Hieruit bleek dat een verschuiving van de afzonderlijke peildata naar één gemeenschappelijke peildatum juridisch niet houdbaar werd geacht.

Het onderzoek heeft er wel toe geleid dat een aanpassing van de hardheidsclausule in het beleid heeft plaatsgevonden. Het college zou maatwerk leveren en een oplossing aanreiken in de gevallen waarin als gevolg van een handhavingsbesluit een disproportioneel nadelige of schrijnende situatie dreigt te ontstaan. Hiervoor is elke eigenaar of gebruiker van een recreatieverblijf binnen de gemeente Zuidplas in de gelegenheid gesteld een maatwerkoplossing aan te vragen. Inmiddels zijn alle verzoeken om maatwerk afgehandeld. In uw geval is geen sprake van een maatwerkoplossing.

Voor die gevallen, waarin geen sprake is van een maatwerkoplossing, geldt dat uit het onderzoek is gebleken dat het juridisch en financieel niet haalbaar en wenselijk is om de recreatieve bestemming los te laten en ander gebruik toe te staan.

Gelet op het voorgaande zijn wij niet bereid om mee te werken aan een wijziging dan wel een afwijking van het bestemmingsplan. Legalisatie c.q. gedogen van het strijdige gebruik is, gezien de beleidsnota niet-recreatief gebruik van recreatieverblijven, derhalve in uw geval niet aan de orde.

Zienswijze

U heeft de mogelijkheid om te reageren op ons voornemen u een last onder dwangsom op te leggen. U kunt binnen vier weken na verzenddatum van deze brief schriftelijk of mondeling reageren. Voor een gesprek op het kantoor van de ODMH dient u vooraf een afspraak te maken. Uw zienswijzen kunnen tevens per email worden ingediend via info@odmh.nl.

Opmerking

Deze brief is geen besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht. U kunt er dan ook geen bezwaar tegen maken. Het maken van bezwaar is pas mogelijk tegen een eventueel te nemen definitief besluit.

Nadere informatie

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de heer R. Oosterhuis, telefoonnummer: 088 - 5450421, e-mailadres: roosterhuis@odmh.nl. Bij correspondentie, vragen of overleg over deze brief verzoeken wij u ons kenmerk 2017004125 te vermelden.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Zuidplas
namens dezen,
plv. Hoofd afdeling Bouw- en woningtoezicht Omgevingsdienst Midden-Holland,
de heer ing. H.W. Spruit

Dit document is digitaal vastgesteld. Er staat daarom geen handtekening onder.

BIJLAGE 9