

AANTEKENEN EN PER GEWONE POST

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

Besluitdatum 20-03-2017
Verzenddatum 21-03-2017
Ons kenmerk 2017066073
Uw kenmerk

Onderwerp
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.

In onze brief van 10 februari 2017 hebben wij ons voornemen bekendgemaakt om handhavend op te treden tegen het niet-recreatieve gebruik van het recreatieverblijf op het perceel Oosteinde 11h – 82 in Moordrecht, kadastraal bekend gemeente Moordrecht, sectie B, nummer 2307 (hierna: het recreatieverblijf).

Wij hebben in de brief van 10 februari 2017 aangegeven dat wij op basis van een aantal feiten en gegevens vermoeden dat u het recreatieverblijf niet –recreatief gebruikt. Dit vermoeden heeft u niet weerlegd. Wij hebben dan ook besloten een last onder dwangsom op te leggen. Hieronder vindt u onze motivering van ons besluit en de weerlegging van uw zienswijze.

Besluit: last onder dwangsom en begunstigingstermijn

U moet het niet-recreatieve gebruik van het recreatieverblijf beëindigen en beëindigd houden. U moet dit doen binnen zes maanden na verzenddatum van deze brief.

Als u het niet-recreatieve gebruik van het recreatieverblijf (last) niet of niet geheel binnen de begunstigingstermijn uitvoert, dan bent u een eenmalige dwangsom van € 20.000,00 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 in 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

Op basis van de volgende feiten en gegevens concluderen wij dat het recreatieverblijf wordt gebruikt voor permanente bewoning:

- 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 maart 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 overtrekking 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 overtrekking 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

In onze hiervoor genoemde brief van 10 februari 2017 hebben wij u de mogelijkheid gegeven om te reageren op ons voornemen om handhavend op te treden. Van deze mogelijkheid heeft u gebruik gemaakt. In uw e-mail van 13 februari 2017 geeft u als zienswijze dat u bent gedoogd.

Hierover merken wij op dat u niet bent gedoogd. Wij hebben geen gedoogbeschikking aan u verleend. Uw zienswijze geeft ons geen aanleiding om van handhaving af te zien.

Belangenafweging

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 last onder dwangsom op te treden, in de regel van deze bevoegdheid gebruik moeten maken. Slechts onder bijzondere omstandigheden kan van handhaving worden afgezien. Een dergelijke bijzondere omstandigheid is bijvoorbeeld aan de orde indien sprake is van concreet zicht op legalisatie. Van concreet zicht op legalisatie of andere bijzondere omstandigheden om van handhaving af te zien is in dit geval niet gebleken.

Wij kennen aan het algemeen belang dat is gediend met handhaving meer waarde toe dan aan uw belang het niet-recreatieve gebruik van het recreatieverblijf voort te zetten.

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 2017066073 te vermelden.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Zuidplas
namens dezen,
Hoofd afdeling Bouw- en woningtoezicht Omgevingsdienst Midden-Holland,
Mevr. drs. A.D. Wiersema

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

Bezwaar

Binnen zes weken na de dag waarop dit besluit is toegezonden of uitgereikt, kunt u hiertegen bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zuidplas (Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk a/d IJssel) t.a.v. de commissie bezwaarschriften een bezwaarschrift indienen. Het bezwaarschrift moet door u worden ondertekend en moet ten minste uw naam en adres, de dagtekening, een omschrijving van dit besluit en de motivering van uw bezwaren bevatten. Verder verzoeken wij u een kopie van het bestreden besluit mee te sturen en aan te geven op welk telefoonnummer en e-mailadres u bereikbaar bent. Het indienen van een bezwaarschrift betekent overigens niet dat het besluit niet geldt.

Voorlopige voorziening

Indien u een spoedeisend belang heeft kunt u de voorzieningenrechter van de Rechtbank Den Haag, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag, vragen een voorlopige voorziening te treffen. U kunt alleen een verzoek om een voorlopige voorziening indienen als u ook bezwaar heeft gemaakt.

Het verzoek om voorlopige voorziening moet door u worden ondertekend en bevat ten minste uw naam en adres, de dagtekening, een omschrijving van dit besluit en de motivering van uw verzoek. Zo mogelijk moet een kopie van dit besluit worden meegestuurd. In ieder geval moet u een kopie van uw bezwaarschrift bijvoegen.

U kunt een voorlopige voorziening ook digitaal aanvragen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden. Aan de behandeling van een verzoek om voorlopige voorziening zijn kosten verbonden.