

AANTEKENEN

Aan het Edelachtbaar College
van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Steenbergen
Postbus 6
4650 AA STEENBERGEN

mr. W.H. Lindhout
advocaat
T +31 164 70 71 72
F +31 164 70 71 11
E w.lindhout@boz.haansadvocaten.nl

tevens per telefax: 0167-54 34 99

Bergen op Zoom, 12 juni 2012

Inzake: Hermann / Sunclass park
Deinzer / Sunclass park
Onze ref.: 122812 + 125712 WL
Uw ref.:

Edelachtbaar College,

1.

Tot mij wendden zich:

a. de heer H.J. Hermann en mevrouw M. Hermann, echtelieden, wonende te 56651 Niederzissen, Duitsland, aan de Im Vogelsang no. 11,

b. mevrouw H. Deinzer, wonende te 41236 Mönchengladbach, Duitsland, aan de Neukrapohl no. 31,

met het verzoek hun belangen te behartigen ter zake het navolgende.

2.

De heer en mevrouw Hermann zijn sinds geruime tijd eigenaar van zomerhuis no. 22B en mevrouw Deinzer is sedert geruime tijd eigenaar van zomerhuis no. 7A op het Sunclass Bungalowpark. Zij zijn in die hoedanigheid te dezen belanghebbenden.

Het Sunclass Bungalowpark bevindt zich op het adres Park aan het Veer, Veerweg no. 2 te 4681 RH Nieuw-Vossemeer, gemeente Steenbergen.

Op het park bevinden zich 23 bungalows die elk zijn onderverdeeld in vier zelfstandige

zomerhuizen. De bungalows zijn gebouwd op erfpachtgrond.

De zomerhuizen zijn bedoeld en bestemd voor recreatieve doeleinden en worden door cliënten ook als zodanig gebruikt.

3.

Het recreatief gebruik van de zomerhuizen staat al een aantal jaren onder grote druk als gevolg van de huisvesting van seizoenarbeiders (arbeidsmigranten) op het park.

Met dit doel zijn reeds een groot aantal zomerhuizen door agrarische ondernemers opgekocht.

De recreanten zijn hierdoor op het park sterk in de minderheid geraakt. De recreatieve functie van het park staat daardoor vergaand onder druk. De zomerhuizen zijn steeds moeilijker verkoopbaar. Cliënten lijden hierdoor aanzienlijke schade.

4.

Korte voorgeschiedenis

Bij brief van 16 mei 2007 heeft de Coöperatieve Vereniging Sunclass Nieuw Vossemeer haar bezorgdheid uitgesproken over de huisvesting van seizoenarbeiders op het park en Uw College verzocht de met het bestemmingsplan strijdige bewoning te sanctioneren door middel van bestuurlijke handhaving.

5.

Bij brief van 19 augustus 2009 hebben de heer en mevrouw Hermann Uw College verzocht handhavend op te treden tegen de met het bestemmingsplan strijdige bewoning.

Bij brief van 22 juni 2010 is dit verzoek herhaald.

6.

Bij brief van 14 april 2010 heeft mevrouw Deinzer Uw College verzocht handhavend op te treden tegen de met het bestemmingsplan strijdige bewoning.

Bij brief van 3 augustus 2010 is dit verzoek herhaald

7.

Blijkens de stukken heeft ook de familie Hauk bij brief van 2 mei 2010 Uw College verzocht handhavend op te treden tegen de met het bestemmingsplan strijdige bewoning.

Bij brief van 27 januari 2012 is dit verzoek herhaald, zo hebben cliënten begrepen.

8.

Op diverse momenten heeft Uw College aangegeven de verzoeken tot bestuurlijke handhaving in te gaan willigen. Cliënten refereren onder andere aan uw brieven van 6 april 2011, verzonden 7 april 2011, kenmerk HH Sunclass.

Tot op de dag van vandaag is het echter niet tot een daadwerkelijke herstelsanctie gekomen.

9.

De termijn van besluitvorming

Een beschikking dient te worden gegeven binnen de bij wettelijk voorschrift bepaalde termijn of, bij het ontbreken van zulk een termijn, binnen een redelijke termijn na ontvangst van de aanvraag (artikel 4:13 lid 1 Awb).

Een redelijke termijn is in ieder geval verstreken wanneer het bestuursorgaan binnen acht weken na ontvangst van de aanvraag geen beschikking heeft gegeven, noch een verdagingsbesluit is genomen (artikel 4:13 lid 2 Awb).

10.

Voor het beslissen op een verzoek om bestuurlijke handhaving is geen wettelijke termijn gesteld.

Op grond van de aanvullende regeling, zoals deze is vervat in artikel 4:13 lid 2 Awb, geldt mitsdien een termijn van acht weken.

11.

Cliënten stellen vast dat de termijn voor besluitvorming ruimschoots is geëxpireerd, zonder dat Uw College een besluit heeft genomen met betrekking tot het al dan niet opleggen van een herstelsanctie.

12.

De overtreding

Op de locatie van het Sunclass Bungalowpark vigeren de bestemmingsplannen Assumburg 1 en Herziening Assumburg 1.

Deze bestemmingsplannen zijn vastgesteld bij raadsbesluiten van 18 februari 1982, respectievelijk 13 november 1984.

Binnen de bestemming Zomerhuizen - Klasse ZH (artikel 3 van de planvoorschriften) mogen zomerhuizen worden gerealiseerd. Onder een zomerhuis wordt verstaan: Elk ter

plaatsse aanwezig woonverblijf, geschikt en bestemd voor **niet permanente huisvesting van één huishouden** (artikel 1 van de planvoorschriften).

Het is verboden de bebouwing te gebruiken op een wijze of tot een doel in strijd met de bestemming, dan wel de zomerhuizen te gebruiken voor permanente bewoning (artikel 3 van de planvoorschriften).

13.

De conclusie is glashelder: De vakantiehuisjes mogen op grond van het ter plaatsse vigerende bestemmingsplan niet worden gebruikt voor huisvesting van seizoenarbeiders.

14.

Over de door mr. A.P.E. de Brouwer ingediende zienswijze van 15 juli 2011 kunnen cliënten kort zijn:

Deze berust op een onjuiste lezing van de planvoorschriften. Daarbij wordt tevens blijk gegeven van een onjuiste afweging van belangen. Ook Uw College heeft dit inmiddels vastgesteld, getuige het feit dat bestuurlijke handhaving is toegezegd.

15.

Beginselplicht tot bestuurlijke handhaving

Bij overtreding van een wettelijk voorschrift is Uw College gehouden daartegen handhavend op te treden. Dit klemmt te meer nu door derdebelanghebbenden nadrukkelijk om bestuurlijke handhaving is verzocht.

Cliënten verwijzen in dit kader naar vaste jurisprudentie.

Zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 16 mei 2012, zaaknummer 201110622/1/A1, r.o. 2.2. In deze zaak ging het (hoe toepasselijk!) om het sanctioneren van permanente bewoning van een recreatieobject.

16.

Een uitzondering op de beginselplicht tot bestuurlijke handhaving is uitsluitend aanwezig indien er concreet zicht op legalisering aanwezig is, dan wel in dien bestuurlijke handhaving onevenredig is met het daarmee te dienen doel.

17.

Van concreet zicht op legalisering is uitsluitend sprake indien er tenminste een ontwerp van een (legaliserend) bestemmingsplan ter visie is gelegd en het aannemelijk is dat de planprocedure met goed gevolg kan worden doorlopen. Hiervan is geen sprake. Een

ontwerp van een legaliserend bestemmingsplan is tot op de dag van vandaag nimmer ter visie gelegd.

Om volledig te zijn merken cliënten nog op dat eventuele plannen tot legalisering zonder meer schipbreuk zullen leiden op grond van strijd met het provinciaal beleid, zoals dit is vastgelegd in de Verordening Ruimte.

Kortom: Er is geen concreet zicht op legalisering.

Cliënten verwijzen wederom naar vaste jurisprudentie.

Als voorbeeld wordt verwezen naar de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 28 maart 2012, zaaknummer 201108337/1/A1, rechtsoverweging 2.4.1.

Het gestelde in uw brief van 13 maart 2012, kenmerk UM1202068, brengt hierin geen enkele verandering. Cliënten kunnen niet anders dan het gestelde in die brief naast zich neerleggen.

18.

Onevenredigheid doet zich onder andere voor indien sprake is van een overtreding van geringe aard of ernst.

Ook deze uitzonderingssituatie doet zich niet voor. Sterker nog: Overtreding van het bestemmingsplan is een economisch delict. Dit zegt alles over de aard en ernst van de overtreding.

Om volledig te zijn merken cliënten nog op dat de financiële gevolgen voor de overtreder het onvermijdelijke gevolg is van de door Uw College op te leggen herstelsanctie. Deze gevolgen bieden geen grond voor het oordeel dat bestuurlijke handhaving onevenredig is. Cliënten verwijzen naar r.o. 2.5 van de onder punt 15 genoemde uitspraak.

19.

In weerwil van de gangbare jurisprudentie, stellen cliënten vast dat bestuurlijke handhaving tot op heden -geheel ten onrechte- is uitgebleven.

Dit is cliënten een doorn in het oog en volstrekt onrechtmatig.

Cliënten wijzen erop dat de bestuursrechter in het kader van finale geschillenbeslechting besluiten of weigeringen om een besluit te nemen, terwijl sprake is van een beginselplicht tot bestuurlijke handhaving, steevast vernietigt, zelfs staande de openbare

behandeling. Cliënten verwijzen in dit verband naar het proces-verbaal van een mondelinge uitspraak van 9 november 2010 van de Rechtbank Breda, procedurenummer 10 / 3132 GEMWT.

Waarschijnlijk ten overvloede, wijzen cliënten er nog op dat een hoger beroep tegen deze mondelinge uitspraak vruchteloos is gebleven. Middels een uitspraak van 14 september 2011 met zaaknummers 201012451/2/H1 en 201012483/1/H1 is deze uitspraak door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State bevestigd.

Deze uitspraak onderstreept nog eens hoe met verzoeken om bestuurlijke handhaving dient te worden omgegaan.

20.

Belangenafweging.

Volgens vaste jurisprudentie dient in dit geval en onder de gegeven omstandigheden het (algemeen) belang van bestuurlijke handhaving te prevaleren boven de belangen van de overtreder (zie r.o. 2.2 van de onder punt 15 genoemde uitspraak).

Dit klemt te meer nu men wist, althans redelijkerwijs had kunnen weten dat de huisvesting van seizoenarbeiders in strijd is met het ter plaatse vigerende bestemmingsplan.

21.

Cliënten hebben recht en belang bij bestuurlijke handhaving. Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de overheid als de burger.

Cliënten hebben hun zomerhuizen aangekocht in het vertrouwen dat zij aldaar zouden kunnen genieten van de rust die een park, zoals het onderhavige, pleegt te bieden.

Arbeidsmigranten en recreanten hebben echter een totaal verschillend woon- en leefpatroon.

Daarbij moet betekenis worden toegekend aan het feit dat door permanente bewoning van het recreatieobject het aanbod voor de recreant vermindert.

22.

Opgewekt vertrouwen.

Uw College heeft diverse keren en bij herhaling aangegeven de met het bestemmingsplan strijdige bewoning door middel van bestuurlijke handhaving te zullen sanctioneren. Zonder volledig te zijn, refereren cliënten aan uw besluiten van 1 december 2010 en 15

maart 2011. In dit laatste besluit heeft Uw College aangegeven dat per 1 januari 2013 de met het bestemmingsplan strijdige bewoning moet zijn beëindigd.

23.

Op 26 april 2011 heeft Uw College (wederom) besloten tot bestuurlijke handhaving over te gaan.

Dit besluit heeft geleid tot het uitvaardigen van een zogenaamde vooraanschrijving, als bedoeld in artikel 4:8 Awb.

Kennelijk als gevolg van een door mr. De Brouwer ingediende zienswijze is het daarbij gebleven en heeft Uw College zelfs een volledige koerswijziging aangekondigd, in die zin dat de mogelijkheid van huisvesting van seizoenarbeiders op het park onderzocht gaat worden.

Uw College kan zich deze moeite besparen: het vestigen van seizoenarbeiders is strijdig met het provinciale beleid en is ruimtelijk gezien niet in te passen. Gaat Uw College toch hier op door, dan zal met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid een reactieve aanwijzing van de provincie het gevolg zijn.

24.

Ingebrekestelling.

Zoals cliënten hiervoor al hebben geconstateerd, is de termijn voor besluitvorming inmiddels ruimschoots verstreken.

Cliënten stellen Uw College hierbij dan ook nadrukkelijk in gebreke en zeggen Uw College aan om uiterlijk binnen een termijn van 14 dagen na heden, en derhalve uiterlijk op 26 juni 2012 de door Uw College reeds eerder aangekondigde herstelsanctie daadwerkelijk op te leggen.

25.

Waarschijnlijk ten overvloede wijzen cliënten erop dat bij het verder uitblijven van besluitvorming op grond van artikel 4:17 Awb een dwangsom zal worden verbeurd, welke kan oplopen tot maximaal € 1.260,--.

26.

Na ommekomst van de in punt 24 genoemde termijn, behouden cliënten zich nadrukkelijk het recht voor om op grond van artikel 6:12 Awb de Rechtbank Breda te addiëren om besluitvorming af te dwingen. Cliënten wijzen Uw College erop dat ook in die procedure

om een dwangsom zal worden gevraagd. De ervaring leert dat dergelijke procedures in de regel vereenvoudigd worden afgedaan waarbij een dwangsom tot € 15.000,-- niet ongebruikelijk is.

Cliënten wijzen in dit kader nadrukkelijk op de uitspraak van de Rechtbank Rotterdam van 16 april 2012, met procedurenummer AWB 12 / 1111.

27.

Schade

Als gevolg van het feit dat Uw College de met het bestemmingsplan strijdige bewoning niet heeft gesanctioneerd, hebben cliënten aanzienlijke schade geleden en lijden zij aanzienlijke schade.

Deze schade bestaat in hoofdzaak uit waardevermindering van hun object en verminderd woongenot ter zake het recreatieve gebruik. Deze schade zal in een aparte procedure aan de orde worden gesteld.

28.

Cliënten hebben geen andere keus dan door deze de gemeente Steenberg en voor de door hen geleden en wellicht nog te lijden schade aansprakelijk te stellen.

29.

Conclusie

Cliënten concluderen dat ten onrechte bestuurlijke handhaving is uitgebleven en sommeren Uw College alsnog de aangekondigde herstelactie daadwerkelijk op te leggen en wel uiterlijk binnen een termijn van 14 dagen na heden.

Deze brief zend ik u per aangetekende post en per telefax.

Een kopie van deze brief zend ik heden via de raadsgriffier aan de leden van de Gemeenteraad van de gemeente Steenberg en.

Onder voorbehoud van alle rechten van cliënten en in afwachting uwer berichten, teken ik, hoogachtend,
Haans Advocaten Bergen op Zoom B.V.



W.H. Lindhout

