



1204439

mr P.C.H. Jansen*
mr Annemiek Zwart**
mr A.P.E. de Brouwer*

* lid Vereniging van Bouwrecht Advocaten
** lid Vereniging Familierechtadvocaten (vFAS) en
lid Vereniging van Arbeidsrecht Advocaten Nederland (VAAN)

RAAD / CIE

dd

nr

Bergrand 234, Roosendaal
Telefoon 0165-554200
Telefax 0165-555104
E-mail info@jansenadvocaten.nl
Website www.jansenadvocaten.nl

Correspondentie
uitsluitend via:

Postbus 3373
4700 GJ Roosendaal

AANGETEKEND

Aan de Edelachtbare leden van de raad
van de Gemeente Steenberg
Postbus 6
4650 AA STEENBERGEN

per fax en per post: 0167 54 34 99
en per e-mail:
griffie@gemeente-steenbergen.nl

Roosendaal, 18 juni 2012

Gem. STEENBERGEN		Kopie aan:	
19 JUN 2012		GF AD	
Vertrouwelijk		Bm Bzc	
RCH	J.P.	GF	

Inzake: Sunclasspark/handhaving b/d 13797

Edelachtbare leden van de raad van de gemeente Steenberg,

Namens een 18-tal cliënten van wie u een overzicht aantreft als **bijlage 1**, wend ik mij tot u ter zake het navolgende.

Inleiding:

Clënten zijn allen eigenaar van één of meerdere zomerhuizen op het Sunclasspark te Nieuw-Vossemeer, u allen wel genoegzaam bekend.

De afgelopen jaren zijn er door enkele andere eigenaren verzoeken ingediend bij het college van burgemeester en wethouders, hierna: "het college", om ter plaatse tot handhaving van het geldende bestemmingsplan over te gaan.

Ten aanzien van enkele van die verzoeken heeft het college besloten handhavend op te gaan treden. Echter, tot op heden, ondanks diverse publiekelijke aankondigingen daarvan, is handhavend optreden uitgebleven. Alhoewel cliënten van mening zijn dat er ten aanzien van het gebruik voor huisvesting van arbeidsmigranten geen overtreding van het bestemmingsplan aan de orde is, worden zij wel met de vervelende gevolgen van de publiekelijke aankondigingen van handhavend optreden op het Sunclasspark geconfronteerd. Onnodig, aangezien het college uitgaat van een onjuiste uitleg van het geldende bestemmingsplan, welke uitleg overigens recent wel grotendeels is bijgesteld door het college.

Ter plaatse geldt de volgende bestemming (bestemmingsplan Assumburg I zoals gewijzigd vastgesteld op 13 november 1984):

“Artikel 1. Begripsbepalingen.

a. Zomerhuis

elk ter plaatse aanwezig woonverblijf, geschikt en bestemd voor niet permanente huisvesting van één huishouden;”

Oorspronkelijk luidde de tekst:

“a. Zomerhuis:

elk permanent ter plaatse aanwezig woonverblijf, geschikt en bestemd voor de huisvesting van één huishouden;”

Kortom, bij de opzet van het park is nimmer het gebruik beperkt tot recreatie. Sterker nog, in eerste instantie was het zelfs toegestaan dat zomerhuizen permanent werden bewoond. Recreatie mag maar moet niet. Het woord ‘recreatie’ komt in het geldende bestemmingsplan zelfs helemaal niet voor. Indien cliënten dan in de media vernemen dat zij illegaal arbeidsmigranten zouden huisvesten op ‘vakantiepark’ Sunclasspark is dat een onterechte beschuldiging. Het bestemmingsplan staat dit gebruik nu eenmaal toe.

Toen de eerste cliënten in 2005 geïnteresseerd raakten in de woningen op Sunclasspark en bij de gemeente informeerden naar het bestemmingsplan, kreeg men stevast de voorschriften van het oorspronkelijke plan mee. Pas eind 2009, bij een gesprek van enkele leden van de Coöperatieve Vereniging “Sunclasspark Beheer U.A.” met onder andere de burgemeester, werd het cliënten bekend dat er een wijziging had plaatsgevonden in 1984.

Indien men naar de huidige definitie kijkt dan is het onder meer toegestaan arbeidsmigranten niet-permanent te huisvesten in een zomerhuis voor zover er sprake is van één huishouden.

Inmiddels is het college tot het inzicht gekomen dat deze uitleg van het bestemmingsplan juist is.

Waar het college (dat met handhaving dreigt) en cliënten dan nog van mening over verschillen is de uitleg van het begrip 'huishouden'.

Het is overigens aan het college, indien wordt besloten tot handhavend optreden, om aan te tonen dat er sprake is van een overtreding. Het college zal dan ook aan dienen te tonen hoe het begrip 'één huishouden' gelezen dient te worden.

In mijn hoedanigheid van raadsman van voornoemde vereniging heb ik uw raad op 15 juli 2011 aangeschreven, van welke brief u te uwer bediening een afschrift aantreft als bijlage 2.

In die brief waarnaar ik korthedshalve wel mag verwijzen zetten cliënten uiteen hoe het begrip huishouden gelezen dient te worden en hoe het college dat doet.

In het bestemmingsplan zelf wordt geen definitie van 'huishouden' gegeven noch is een definitie in een wet of besluit vastgelegd.

Opmerkelijk is dat het college het begrip 'huishouden' uitlegt aan de hand van jurisprudentie betreffende huisvesting van arbeidsmigranten in 'gewone' woningen waar men geacht wordt permanent te wonen. Naar onze mening is dat onjuist aangezien in die uitspraken wordt geoordeeld dat wil men kunnen spreken van een huishouden, men onder andere duurzaam in dezelfde samenstelling dient samen te wonen zoals dat hoort bij de reguliere bestemming wonen. In die jurisprudentie wordt op grond van dit criterium geoordeeld dat nu arbeidsmigranten nu eenmaal slechts tijdelijk wonen er om die reden er geen sprake kan zijn van een huishouden.

De oplettende lezer merkt hier al de tegenstrijdigheid: Op grond van de jurisprudentie die door het college wordt aangehaald dient men langdurig samen te wonen om te kunnen

spreken van een huishouden terwijl het bestemmingsplan Assumburg I juist dat langdurige wonen – het permanent wonen zoals dat bij een reguliere woonbestemming gebruikelijk is – verbiedt.

Het zal duidelijk zijn dat de tot nu toe door het college aangehaalde jurisprudentie niet bruikbaar is bij de interpretatie van het bestemmingsplan Assumburg I.

De eis van langdurig samenwonen kan dan ook niet gesteld worden. Blijft over dat er sprake dient te zijn van een gezamenlijke huishouding en dat is in alle gevallen aan de orde. Kortom, er is geen sprake van overtreding van het bestemmingsplan.

Probleemstelling:

De discussie blijft echter bestaan en cliënten hebben er om die reden voor gekozen vooralsnog geen investeringen meer in onderhoud en (nieuwe) voorzieningen te doen. De onzekerheid waarin cliënten verkeren duurt hen te lang en zij zijn van mening dat alle betrokken partijen er belang bij hebben dat voor een ieder duidelijk is wat op grond van het ter plaatse geldend planologisch regime toegestaan is.

Onder handhaving van hun standpunt dat het huisvesten van arbeidsmigranten, in welk aantal dan ook, niet in strijd is met het bestemmingsplan, verzoeken zij hierbij uw raad het bestemmingsplan Assumburg I te wijzigen.

De reden dat discussie mogelijk is, is gelegen in het feit dat in het bestemmingsplan geen definitie van ‘huishouden’ is opgenomen en het feit dat het begrip ‘huishouden’ per definitie een vreemde eis is in artikel 1 onder a van de planvoorschriften. Zeker vanuit het perspectief van de eigenaren die recreëren op het park aangezien ook die zich dienen te houden aan de eis dat enkel huishoudens (en dan één tegelijk) in de woning mogen recreëren. Een eis die toch niet meer van deze tijd is en derhalve ook beperkend werkt voor de recreanten (indien men de beperkte uitleg volgt van het college).

Vermoedelijk is het begrip ‘huishouden’ opgenomen aangezien in eerste instantie er geen sprake was van een verbod op permanent wonen. Echter, na de introductie van dit verbod is het begrip ‘huishouden’ blijven staan en dat leidt thans tot een verwarrende situatie.

Oplossing 1:

De eenvoudigste wijziging zou zijn om het begrip ‘huishouden’ in artikel 1 onder a van de planvoorschriften te wijzigen.

Indien de uitleg van cliënten wordt gevolgd zijn er juridisch gezien geen wijzigingen ten aanzien van het gebruik van zomerhuizen voor arbeidsmigranten; dit mocht zowel voor als na de wijziging.

Houdt men de strikte interpretatie van het college aan dan is het gevolg van deze wijziging dat ten aanzien van de samenstelling van degenen die gehuisvest worden er geen discussie meer kan bestaan. Het soort gebruikers op zich wijzigt dan niet; nog steeds mogen arbeidsmigranten tijdelijk gehuisvest worden en nog steeds mag men recreëren. Van belang is dat het begrip ‘huishouden’ op zich geen maximaal aantal gehuisveste personen met zich meebrengt, zodat ook de intensiteit in het gebruik niet wordt gewijzigd.

Planologisch geen dan wel nauwelijks gevolgen; wel is iedere discussie van de baan en kan er weer geïnvesteerd worden in het park.

Oplossing 2:

Een andere mogelijkheid zou zijn om het begrip ‘huishouden’ te definiëren om daarmee een beperking op het aantal personen dat gelijktijdig gehuisvest wordt in te stellen voor zover de vrees van overbewoning zou bestaan. De definitie (artikel 1 onder a wordt derhalve niet aangepast) van huishouden zou dan kunnen luiden:

“Huishouden: Iedere groep van personen tot een maximum van vier waarbij gezamenlijk gebruik wordt gemaakt van de voorzieningen in een zomerhuis zoals kook- en wasgelegenheid, zonder dat daarbij sprake is van een bijzondere relatie tussen deze personen.”

Ook met de invoering van deze definitie kan het huidige gebruik worden voortgezet en is er voor een ieder voldoende zekerheid. Zowel de aard als de omvang van het gebruik wijzigt feitelijk niet, althans wordt wellicht zelfs beperkt ten opzichte van het bestaande bestemmingsplan. De planologische gevolgen zijn beperkt. Indien men de interpretatie volgt van cliënten van het huidige bestemmingsplan dan is er geen planologische wijziging in eigenlijke zin aangezien deze definitie van huishouden overeenkomt met de uitleg van het begrip 'huishouden' in het huidige bestemmingsplan.

Bij beide opties ('huishouden' verwijderen of nader definiëren) valt geen planschade te verwachten.

Toelichting:

Het is cliënten niet te doen om recreatie uit te sluiten. Al geruime tijd zijn er geen klachten meer ontvangen over de arbeidsmigranten die op Sunclasspark verblijven. Er is een telefoonnummer beschikbaar waarop men klachten kan melden en er wordt door cliënten op toegezien dat er geen overlast ontstaat. Daarnaast is er nog een Vereniging die kan toezien op het nakomen van het huishoudelijk reglement e.d. Er kan dus recreatie blijven plaatsvinden.

Van belang is tevens dat de huisvesting op maatschappelijk verantwoorde wijze plaatsvindt. De arbeidsmigranten in kwestie zijn zeer tevreden, hebben voldoende levensruimte in een met riet gedekte woning in een groene omgeving. Ook buiten de woning is veel bewegingsvrijheid. Voorts zijn er voldoende voorzieningen.

Zou men overwegen om het gebruik van de zomerhuizen te beperken tot enkel recreatief gebruik, zoals de tot handhaving verzoekende partijen dat kennelijk wensen, dan dient men bewust te zijn van het feit dat in dat geval een bestemmingsplanwijziging nodig zal zijn. Daarbij dient men dan in acht te nemen dat een dergelijke wijziging een enorme beperking in het gebruik van de huizen zal opleveren. Cliënten zullen aanzienlijke schade lijden die als

planschade op de gemeente zal worden verhaald. Daarnaast mag niet onvermeld worden gelaten dat in 2007 het college nog letterlijk heeft gesteld dat het huisvesten van arbeidsmigranten niet in strijd met het bestemmingsplan was (zie mijn brief van 15 juli 2011 en de daarbij behorende bijlagen). Een brief die overigens ook in het kader van de handhaving het college tegengeworpen zal worden. Deze brief was voor cliënten overigens wel de reden om tot aankoop van de woningen over te gaan.

Permanente bewoning:

Naast het huisvesten van arbeidsmigranten is door het indienen van handhavingsverzoeken ook het verbod van permanente bewoning aan de orde. Voor zover cliënten hun zomerhuis voor permanente bewoning zouden gebruiken heeft te gelden dat tot eind 2009 zij er niet bekend mee konden zijn dat het gebruik als permanente woning in strijd zou zijn met het bestemmingsplan aangezien de gemeente tot die tijd stevast enkel informatie gaf over de oorspronkelijke planvoorschriften en niet over de wijziging in 1984 zodat cliënten er gerechtvaardigd op mochten vertrouwen dat permanente bewoning toegestaan was.

Daarnaast heeft de gemeente jarenlang kennis van het feit dat in sommige zomerhuizen permanent wordt gewoond. Nimmer heeft de gemeente daar iemand op aangesproken, zelfs tot op heden niet. Bovendien schrijft de gemeente graag bewoners bij in de Gemeentelijke Basisadministratie en dan is er toch geen sprake van tijdelijke bewoning.

Om die reden zijn cliënten van mening dat ten minste een regeling wordt getroffen op grond waarvan door bewoners die voor 1 december 2009 reeds permanent woonden op Sunclasspark dit gebruik mogen voortzetten doch welk recht vervalt op het moment dat de bewoning door die eigenaren wordt gestaakt. Een regeling die overigens door veel gemeenten wordt gehanteerd, waaronder bijvoorbeeld de gemeente Woensdrecht.

Daarnaast zou men kunnen overwegen om in het bestemmingsplan op te nemen dat enkele dienstwoningen bestemd voor beheerders worden aangewezen (bestaande zomerhuizen)

zodat een permanent toezicht ook richting andere gebruikers nog meer gewaarborgd wordt.

Het is dan ook dat ik uw raad hierbij namens cliënten verzoek:

1. Primair: Het woordje 'huishouden' in artikel 1 onder a van de planvoorschriften van bestemmingsplan Assumburg I te verwijderen, dan wel;
Subsidiar: Het woordje 'huishouden' nader te definiëren als hierboven omschreven;
2. Het verbod tot permanente bewoning voor bewoners die reeds vóór 1 december 2009 een zomerhuis permanent bewoonden op te heffen;
3. Twee nader te bepalen zomerhuizen aan te wijzen als dienstwoning;

Uiteraard is ondergetekende gaarne bereid tot een nadere toelichting en/of onderbouwing. In afwachting van uw reactie, verblijft, onder voorbehoud van alle rechten en wenen,

Inmiddels verblijft,

Hoogachtend,



Mr A.P.E. de Brouwer

bijlagen: 2

BIJLAGE /

A.C. Wustl G.L. Wustl	<u>1</u>	Wallstrasse 18 A	D-61462 KÖNINGSTEIN IM TAUNUS
A.C.S. Palinckx	<u>2</u>	Dorpstraat 144	4661 HT HALSTEREN
Nesto Holding B.V.	<u>5</u>	Postbus 148	4660 AC HALSTEREN
G.H.M. Oerlemans	<u>1</u>	Veerweg 2 a	4681 RH NIEUW VOSSEMEER
L.W. van der houwen	<u>14</u>	Zoekweg 6 A	4651 PS STEENBERGEN NB
Acser VOF	<u>7</u>	Raadhuisstraat 109	4701 PN ROOSENDAAL
C.P. Kuin M.D. Kuin-Groot	<u>1</u>	Erasmusweg 7	4664 PA LEPELSTRAAT
L.M. Verkade h.o.d.n. Kwekerij De Witte Ruiter	<u>16</u>	Witte Ruiteweg 4 b	4651 PX STEENBERGEN NB
B.V. Reijngoed	<u>5</u>	Kwekerijweg 8	4675 PZ SINT PHILIPSLAND
Flavorpack vof	<u>6</u>	Witte Ruiteweg 4 b	4651 PX STEENBERGEN NB
J.Verbraak	<u>2</u>	Hoogstraat 110	4702 ZW ROOSENDAAL
P.A. Voeten	<u>1</u>	Markiezenstraat 14	4724 BB WOUW
J. Nagelkerken	<u>1</u>	Geuzehof 23	4664 BX LEPELSTRAAT
N.W. Wierckx-Wevers	<u>1</u>	Scholtinkstraat 129	7581 GK LOSSER
M.Rosmolen	<u>1</u>	Schoolstraat 149 14 g	3151 AZ HOEK VAN HOLLAND
D.G.A. Spieringhs	<u>1</u>	Rijksweg 1	4681 RB NIEUW VOSSEMEER
Quality Care Steenbergen V.O.F.	<u>3</u>	Stierenweg 17	4651 PT STEENBERGEN NB
M. Hilkhuijsen	<u>1</u>	Fortplein 21	4651 GM STEENBERGEN NB

BIJLAGE 2

JANSEN C.S. ADVOCATEN

mr P.C.H. Jansen*
mr Annemiek Zwart**
mr A.P.E. de Brouwer*
mw mr F.S. Alting-Landa***

Bergrand 234, Roosendaal
Telefoon 0165-554200
Telefax 0165-555104
E-mail info@jansenadvocaten.nl
Website www.jansenadvocaten.nl

Correspondentie
uitsluitend via:
Postbus 3373
4700 GJ Roosendaal

* lid Vereniging van Bouwrecht Advocaten
** lid Vereniging Familierechtadvocaten (vFAS) en
lid Vereniging van Arbeidsrecht Advocaten Nederland (VAAN)
*** NMI geregistreerd mediator

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

Roosendaal, 15 juli 2011

Inzake: VvE Sunclasspark/advies II b/d 13604

Geacht College,

Namens de Coöperatieve vereniging "Sunclass Nieuw-Vossemeer Beheer U.A.", gevestigd te Nieuw-Vossemeer, wend ik mij tot u ter zake het navolgende.

Cliënte heeft kennis genomen van het voornemen van uw college om handhavend op te treden tegen door u gestelde overtredingen van het bestemmingsplan "Assumburg I" op het 'Sunclasspark'. Op 17 november 2010 heeft door diverse diensten een onderzoek plaats gevonden in het 'Sunclasspark, van welk onderzoek een rapport is opgesteld.

De bevindingen zoals vastgelegd in voornoemd rapport zijn aan leden van mijn cliënte verstrekt. Voorts zijn alle leden, die allen eigenaar zijn van één of meerdere woningen op het 'Sunclasspark', uitgenodigd voor een bijeenkomst op 5 juli jl., op welke bijeenkomst ondergetekende eveneens aanwezig was.

Uitgangspunt bij deze bijeenkomst van uw college was dat er overtredingen van het bestemmingsplan waren geconstateerd en dat in dat verband een handhavingstraject zal worden gestart, vermoedelijk in september 2011 (vooraankondiging handhaving).

Op de bijeenkomst is met name stilgestaan wat er veranderd diende te worden op het park waarbij dan tevens bleek dat vanuit uw College er geen concrete oplossingen werden aan-

Gelden van derden 18.43.37.828

Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder onze beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald
Any liability shall be limited to the amount which is paid out under the firm's professional liability policy in the matter concerned
Jansen c.s. is de handelsnaam van Mr P.C.H. Jansen Advocaten B.V., KvK Breda nummer 20054899, BTW-nummer NL 0082.47.572.B01

gedragen doch het kwam er op neer dat bijvoorbeeld bij de herhuisvesting van arbeidsmigranten er een positieve grondhouding was bij uw College aangaande initiatieven van woningeigenaren die hun woningen gebruiken om arbeidsmigranten te huisvesten.

Bestudering van het rapport leert dat uw College zich kennelijk op het standpunt stelt dat de woningen gelegen op het 'Sunclasspark' enkel mogen worden bewoond, niet permanent, door de eigenaar van de woning en zijn huishouden. Daarmee wordt dan als in strijd met het bestemmingsplan geacht het onderbrengen van arbeidsmigranten, het permanent bewonen van een woning alsmede het verhuren aan derden van een woning.

Met die uitleg raakt u alle leden van cliënte.

Uiteraard zouden de individuele leden die u kennelijk allemaal gaat aanschrijven kunnen wachten totdat de vooraankondiging in de bus valt en men een zienswijze kan indienen. Echter, voor zover uw uitleg van de ter plaatse geldende planvoorschriften juist zou zijn en er alternatieve huisvesting gevonden dient te worden, zou de ogenschijnlijke lange termijn tot 1 januari 2013 wel eens heel kort kunnen zijn indien alternatieven afhankelijk zijn van procedures in het kader van de ruimtelijke ordening. Daarnaast zal de noodzaak van eventuele oplossingen pas blijken indien onherroepelijk in de handhavingprocedure is geoordeeld en dat zou wel eens pas aan de orde kunnen zijn op een datum gelegen na 1 januari 2013.

Om deze reden heeft cliënte ervoor gekozen uw college reeds nu aan te schrijven. Aangezien het hier gaat om de interpretatie van een geldend bestemmingsplan, zal een afschrift van deze brief aan de Gemeenteraad worden verzonden, de planwetgever in deze. In deze brief wordt overigens enkel ingegaan op de uitleg van het bestemmingplan en niet op de overige onjuistheden die in bovengenoemd rapport voorkomen.

Cliënte deelt de restrictieve uitleg van de betreffende planvoorschriften niet.

De woningen van de leden van cliënte hebben de bestemming 'Zomerhuizen- ZH'.

In artikel 1 onder a van de planvoorschriften is de volgende definitie opgenomen:

“Zomerhuis: elk ter plaatse aanwezig woonverblijf, geschikt en bestemd voor niet permanente huisvesting van één huishouden.”

In het hierboven genoemde rapport wordt het volgende gesteld:

“Bestemming is ook “Zomerhuis”. Dat is dus recreatief.”

Echter, het feit dat de omschrijving ‘Zomerhuis’ per definitie enkel recreatief gebruik inhoudt berust naar mening van cliënte op een misverstand.

In geen enkel planvoorschrift van het geldend bestemmingsplan wordt het gebruik beperkt tot recreatief gebruik. Het woord ‘recreatief’ komt zelfs niet eens voor.

Indien het gebruik werkelijk beperkt zou zijn tot recreatief gebruik dan had het, in het kader van de rechtszekerheid van de burger, voor de hand gelegen dat de aanduiding ‘recreatief’ letterlijk in het bestemmingsplan opgenomen zou zijn.

Overigens wordt door u niet onderbouwd dat de aanduiding ‘Zomerhuis’ per definitie uitsluitend recreatief gebruik impliceert. Een ‘zomerhuis’ kan ook gewoon een tweede woning zijn waar iemand gedurende een bepaalde periode per jaar verblijft.

In dat verband brengt cliënte onder uw aandacht dat het enkele feit dat er geen permanente bewoning mag plaatsvinden inhoudt dat er enkel recreatief gebruik mogelijk is. Ook dat is een misvatting.

Naar mening van cliënte duidt de terminologie in artikel 1 zoals ‘woonverblijf’, ‘het huisvesten van één huishouden’ juist helemaal niet enkel op recreatief gebruik. In dat verband zijn immers de woorden ‘woonverblijf’ en ‘huisvesten’ wel zeer ongelukkig gekozen. Die

termijn wijzen immers op 'wonen' in het algemeen en juist niet op recreatief gebruik. Immers, men huisvest een arbeidsmigrant doch niet een recreant.

Nu voorgeschreven is dat het dient te gaan om bewoning door één huishouden, legt uw college artikel 1 onjuist uit indien u stelt dat enkel de eigenaar met zijn huishouden de woning mag bewonen. Dat zou betekenen dat een onderneming die een woning koopt niet in staat is de woning conform bestemming te gebruiken. Een besloten vennootschap bijvoorbeeld heeft immers geen huishouden. Artikel 1 dient dan ook zo uitgelegd te worden dat er slechts één huishouden gelijktijdig in de woning mag verblijven. Het staat een eigenaar dan ook vrij de woning aan derden (zoals arbeidsmigranten of recreanten) te verhuren.

Ook wijst u nog expliciet op het woord 'huishouden'. Voor de definitie ervan verwijst u naar jurisprudentie over gevallen waarin de betreffende gemeente optrad tegen huisvesting van arbeidsmigranten. Echter, in de door u aangehaalde jurisprudentie ging het om bewoning van arbeidsmigranten van woningen met de bestemming 'wonen' hetgeen duidt op permanente bewoning.

In dat verband werd ondermeer gesteld dat slechts dan sprake kan zijn van een 'huishouden' indien de betreffende personen langdurig in dezelfde samenstelling samen een huishouden voeren. Nu de betreffende arbeidsmigranten slechts maximaal drie maanden in de woning verbleven kon er in dat verband geen sprake zijn van een huishouden. Kortom, een huishouden kan pas als zodanig aangemerkt worden als er sprake is van een langdurige periode dat de betreffende personen als zodanig samenwonen.

Indien u dan die definitie, uit de door u genoemde jurisprudentie, wenst toe te passen op onderhavige situatie, dan lijkt dat tegenstrijdig met artikel 1 van het bestemmingsplan dat juist permanente bewoning (dat hoort bij de bestemming 'wonen') uitsluit. Indien u vasthoudt aan de uitleg van het begrip 'huishouden' dan leidt die uitleg tot een innerlijke tegenstrijdigheid in artikel 1 onder a van de planvoorschriften.

De juiste uitleg dient te zijn dat de aard van de bewoning van de zomerhuizen niet beperkt is doch enkel de duur; namelijk, de bewoning mag niet permanent van aard zijn. Voorts

dient het begrip 'één huishouden' niet te beperkt uitgelegd te worden. Men voldoet hieraan indien een aantal personen een voor de duur van het verblijf een continue gezamenlijke huishouding voert.

Met dit standpunt wijkt cliënte behoorlijk af van het standpunt van uw college. Op de bijeenkomst van 5 juli 2011 gaf wethouder De Koning stellig aan dat enkel recreatief gebruik van de woningen ter plaatse was toegestaan hetgeen onder meer inhield dat het huisvesten van arbeidsmigranten in strijd is met het bestemmingsplan. Een opmerkelijk standpunt gelet op het hierna volgende.

Cliënte vraagt zich af hoe uw college tot dit gewijzigde standpunt is gekomen aangezien in de periode dat de eerste arbeidsmigranten op het park werden gehuisvest, deze kwestie reeds aan uw college is voorgelegd en uw college toen het volgende standpunt heeft ingenomen:

“Hoewel wij het met u eens zijn dat het huisvesten van werknemers op een vakantiepark onwenselijk is, vinden wij in de omschrijving van de bestemming onvoldoende steun om met succes handhavend op te treden tegen de tijdelijke huisvesting van buitenlandse werknemers.”

U neemt dit standpunt in in uw brief van 22 mei 2007 van welke brief u te uwer bediening een afschrift aantreft in de bijlage.

De uitleg in deze brief van het bestemmingsplan is juist, uw huidige uitleg niet. Mocht u het handhavingstraject voortzetten dan dient u uiteraard te motiveren waarom u van uw standpunt in 2007 meent te kunnen afwijken. Tevens dient u aan te geven op grond waarvan het woord 'Zomerhuis' het gebruik per definitie beperkt tot recreatief en waar de definitie van 'huishouden' is te vinden als het gaat om niet-permanente bewoning.

De leden van cliënte zullen zich primair op het standpunt stellen dat zij niet in strijd handelen met het bestemmingsplan. Zij zullen daarbij een beroep doen op uw brief van 22 mei 2007.

In het geval uw huidige uitleg onverhoopt juist mocht blijken te zijn dan zal de gemeente Steenberg en aansprakelijk worden gesteld voor alle schade die de leden van cliënte lijden. In dat verband wijs ik u er op dat de meeste woningen die voor huisvesting van arbeidsmigranten worden aangewend, gekocht zijn na kennisname van uw voornoemde brief, die jarenlang op het bulletinbord bij de ingang van het park heeft gehangen. De betreffende leden mochten dan ook gerechtvaardigd vertrouwen op uw uitlatingen als zijnde het tot handhaving bevoegde orgaan.

In het geval de uitleg van het bestemmingsplan door cliënte juist is kan het beperken van het gebruik tot enkel recreatief gebruik, enkel bereikt worden door het bestemmingsplan te wijzigingen, in welk geval er onherroepelijk sprake zal zijn van planschade. Immers, het gebruik van de woningen wordt beperkt door het nieuwe planologische regime.

Cliënte vraagt zich af of, gelet op de financiële gevolgen voor de gemeente Steenberg en, of het 'terugbrengen naar de recreatie' wel wenselijk is, dit naast de vraag of de thans ingeslagen weg wel de juiste is.

Bovendien, in het geval het begrip 'huishouden' strikter dient te worden uitgelegd dan u in uw brief van 22 mei 2007 doet, dan zal het bewonen door een huishouden van arbeidsmigranten in de samenstelling zoals die ook plaatsvindt in het land van herkomst, nimmer in strijd zijn met het bestemmingsplan. Een getrouwd, verloofd of verliefd stel, met of zonder kinderen, is in dat geval aan te merken als 'één huishouden'. Ook een ander inwonend familiaal valt onder de definitie 'één huishouden'.

Bij deze uitleg van het begrip 'één huishouden' zal het huisvesten van arbeidsmigranten slechts gedeeltelijk aangepakt kunnen worden, in die zin dat het gebruik per woning wordt

beperkt door één huishouden. Dit zal overigens lijden tot een capaciteitsverlies en derhalve ook tot schade waar de gemeente aansprakelijk voor kan worden gehouden.

Kortom, cliënte stelt zich op het standpunt dat een eigenaar bevoegd is de woning te verhuren of anderszins ter beschikking te stellen, ook aan arbeidsmigranten. Voor zover het begrip 'huishouden' al beperkingen met zich mee zou kunnen brengen dan kan ook in dat geval niet opgetreden worden tegen een huishouden bestaande uit één of meerdere arbeidsmigranten. Voorts wijst cliënte uitdrukkelijk op het feit dat een planologische wijziging niet nodig is om de huidige situatie te laten voortbestaan.

Stel dat het gebruik op grond van het huidige bestemmingsplan slechts recreatief zou zijn, dan zou het huidige gebruik wel degelijk gelegaliseerd kunnen worden. Uw college wees op 5 juli 2011 op de 'groenblauwe mantel'. Voor zover die groenblauwe mantel voor het betreffende gebied zou gelden, betekent dat enkel dat de huidige natuurwaarden gehandhaafd dienen te blijven. Een bestemming tot niet- permanent verblijf niet beperkt tot recreatie brengt geen wijziging aan de bestaande natuurwaarden met zich mee, het park bestaat immers al.

Als men dan een probleem zou zien in de bedrijfsmatige verhuur van de woningen (als afwijking van het huidige bestemmingsplan zoals u dat stelt) vraagt cliënte zich af hoe uw College dan aankijkt tegen de plannen van de recreatieondernemer die zich bij u heeft gemeld voor de overname van het Sunclasspark. Die zal dan het park dan toch ook commercieel gaan verhuren en in hoeverre wijkt dat gebruik dan af van het huidige gebruik vraagt cliënte zich af?

Het is de wens van uw College om het park weer terug te brengen in een recreatieve functie. Hoe dit dan zou moeten worden vormgegeven is iets waar u als College nog eens overging nadenken.

Cliënte vraagt zich af of een uitsluitend recreatief gebruik van het park wel bestaansrecht heeft. Er zijn geen recreatieve voorzieningen op het park dan wel in de directe nabijheid.

Cliënte vraagt zich voorts af of er wel een budget voorhanden is voor het aanbrengen van recreatieve voorzieningen.

Bovendien worden op een steenworp afstand 450 recreatiewoningen en 90 landhuizen gerealiseerd in een geheel nieuw op te richten park. Tegen dat initiatief kan Sunclasspark niet op.

Het park is nimmer een recreatiepark geweest en had totdat enkele leden de woningen kochten voor het huisvesten van arbeidsmigranten te kampen met grote leegstand. Van grootschalige leegstand is geen sprake meer en het park is in allerlei opzichten opgeknapt.

Nu er geen louter recreatieve functie kan worden toegedicht aan het park vraagt cliënte zich af in hoeverre er een gerechtvaardigd belang bestaat op te treden tegen de door u gestelde permanente bewoning en waarom niet op dat punt, als men al tot handhaving overgaat, u uw acties beperkt tot nieuwe gevallen zoals dat in vele gemeenten het geval is. Naar mening van cliënte, mede gelet op uw brief uit 2007, zou het zeer onzorgvuldig zijn het handhavingstraject ongewijzigd voort te zetten. In ieder geval dient eerst vastgesteld te worden hoe het bestemmingsplan uitgelegd dient te worden en vervolgens of er dan nog sprake is van overtreding van het bestemmingsplan.

Pas dan kan aan, indien nodig, oplossingen worden gedacht.

Cliënte zou graag met een afvaardiging van haar leden vergezeld van ondergetekende op korte termijn in overleg met u treden. Van cliënte begreep ik dat enkele leden al meerdere malen om een dergelijk onderhoud hebben verzocht. Wellicht dat bovenstaande voor u aanleiding geeft thans wel op deze uitnodiging in te gaan.

Ik zie uw reactie graag op korte termijn doch in ieder geval binnen veertien dagen na heden tegemoet.

Een afschrift van deze brief zond ik aan de gemeenteraad,

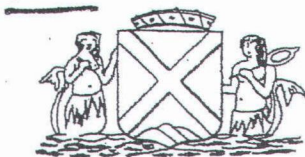
Inmiddels verblijft,

Hoogachtend,



mr. A.P.E. de Brouwer

bijlagen: 1



gemeente Steenbergen

De Heen, Dinteloord, Kruisland, Nieuw-Vossemeer, Steenbergen

ruimtelijke ontwikkeling

telefoon:
(0167) 54 34 34
telefax:
(0167) 54 34 99
correspondentie adres:
postbus 6
4650 AA STEENBERGEN

Hushan

Comité

Coöperatieve Vereniging Sunclass Nieuw-Vossemeer
Beheer u.a.
p/a Morgenstraat 2
1483 TE De Rijp

uw kenmerk

uw brief van
16-05-2007

ons kenmerk
CF/0703767

doorkiesnummer
(0167) 543428

datum **VERZONDEN:**
22-05-2007
22 MEI 2007

onderwerp recreatiebungalowpark Sunclass

Geachte mevrouw/heer Van der Bijl,

Naar aanleiding van uw bovenstaand schrijven berichten wij u als volgt.

Ingevolge het vigerende bestemmingsplan Assumburg I rust op de betreffende percelen de bestemming Zomerhuizen, waaronder wordt verstaan: elk ter plaatse aanwezig woonverblijf, geschikt en bestemd voor niet permanente huisvesting van één huishouden. Het tijdelijk huisvesten van buitenlandse werknemers valt onder niet permanente huisvesting. Ook kan er, gelet op rechtelijke uitspraken op dit onderdeel, sprake zijn van één huishouden, indien een groep personen een woning gezamenlijk gebruiken.

Hoewel wij het met u eens zijn dat het huisvesten van werknemers op een vakantiepark onwenselijk is, vinden wij in de omschrijving van de bestemming onvoldoende steun om met succes handhavend op te treden tegen de tijdelijke huisvesting van buitenlandse werknemers.

Wij hopen u hiermede voldoende geïnformeerd te hebben.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Steenbergen,
namens dezen:
hoofd van de afdeling ruimtelijke ontwikkeling, vergunning en handhaving,

A.A.A.J. van Loon
A.A.A.J. van Loon

CF/HHRO/Veerweg-brf