

Gemeenteraad Bergen NH
Postbus 175
1860 AD BERGEN (NH)

via raadsgriffie

Domein	: Ruimtelijke Ontwikkeling	Ons kenmerk	: 17uit00965
Team	: Vergunningen, Toezicht en Handhaving	Zaaknummer	: BB17.00089
Contactpersoon	: Evelyn Visser	Uw brief van	: 29 december 2016
Telefoonnummer	: (072) 888 02 87	Uw kenmerk	:
Bijlage(n)	: -	Verzenddatum	:

Onderwerp : beantwoording schriftelijke vragen Gemeentebelangen

Geachte raadsleden,

Op 29 december 2016 zijn door de fractie Gemeentebelangen schriftelijke vragen gesteld, inzake de onrechtmatige bewoning bij manege De Duinrand te Egmond Binnen. In deze brief leest u onze beantwoording.

Uitspraak

Op 24 januari 2017 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State het hoger beroep van mevrouw Schouw ongegrond verklaard en de uitspraak van de rechtbank van 23 november 2016 bevestigd. Deze uitspraak treft u bij deze brief aan.

Beantwoording vragen

1. *Is het college bekend dat er al sprake van permanente bewoning bij de manege is minstens vanaf einde jaren tachtig van de vorige eeuw?*

Antwoord: Het is bekend dat mevrouw Schouw vanaf 2006 tot en met heden onrechtmatig boven de manege woont. Van 1993 tot 2006 woonde mevrouw S.C.A. Beentjes er. Daarvoor werd de ruimte boven de manege gebruikt om te overnachten (anders dan wonen) door diverse stagiaires en de vorige huurder en zijn partner. De vorige huurder heeft in de rechtbank verklaard dat het geen bewoning betrof door de stagiairs.

2. *Is het bekend dat na de eerste mevrouw B. er twee jaar gewoond werd door twee stagiaires, daarna door de heer S. en pas daarna door de huidige uitbaatster/bewoonster mevrouw I. Schouw? (Exacte data hebben wij in archief.)*

Antwoord: Zie antwoord onder vraag 1.

3. *Overgangsrecht vervalt, wanneer over een periode van zes maanden aaneengesloten geen bewoning plaats vindt. Hiervan is absoluut geen sprake geweest. Alleen al om het feit dat de paarden continue zorg en toezicht nodig*

hebben. Kan het college aangeven waarom bij de overdracht het overgangsrecht niet van toepassing is verklaard?

Antwoord: Indien het gebruiksovergangsrecht van toepassing zou zijn geweest, komt dit te vervallen indien het gebruik langer dan een jaar wordt onderbroken. Mevrouw Schouw heeft echter niet kunnen aantonen dat het gebruiksovergangsrecht van toepassing is, omdat zij niet heeft kunnen aantonen dat de manege al voor de inwerkingtreding van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 1988 (op 18 juli 1989) permanent bewoond werd. De verklaringen die mevrouw Schouw heeft overgelegd zijn volgens de rechtbank en de Afdeling onvoldoende om het gebruiksovergangsrecht aan te tonen (zie ook rechtsoverweging 4.5 van bijgevoegde uitspraak).

4. *Anderhalf jaar geleden is op het aanpalende perceel een grote schuur gebouwd ter vervanging van een paardenoverkapping. Is het college er mee bekend, dat er daar vier gezinnen zijn gehuisvest die daar zonder problemen mogen wonen?*

Antwoord: Ook de bewoning in de bijgebouwen op het overige deel van het perceel is onrechtmatig. Die overtredingen zijn geprioriteerd en aan de hand daarvan opgepakt. Er is recent een controle geweest en er zijn gesprekken met de eigenaar.

5. *Twee jaar geleden zijn in het kader van de BAG de straatnaam en nummering gewijzigd. Het was Herenweg 37 en is nu Duinweg 1 a-b. Deze wijziging is zonder overleg met de betrokkenen genomen. Is het college hiermee bekend?*

Uit de vraagstelling wordt ervan uitgegaan dat het oude adres van de manege en bovenwoning Herenweg 37 in Egmond-Binnen was. Dit is niet het geval. Het adres Herenweg 37 is altijd gekoppeld geweest aan de stolpboerderij. De erfpachter daarvan heeft in 1985 een bouwvergunning voor de manege verkregen. De manege was toen onderdeel van zijn bedrijf en kreeg daarom geen eigen adres. Toen de manege afzonderlijk verhuurd werd, had de verhuurder of huurder een adres aan moeten vragen. Ook had de verhuurder of huurder een adres aan moeten vragen toen de bovenwoning gemaakt is.

De aanleiding van het huisnummerbesluit was de melding van toezicht en handhaving naar de BAG-coördinator dat er 11 mensen ingeschreven stonden op 1 adres. T&H heeft geconstateerd dat er 6 verblijfsobjecten zijn: 4 wooneenheden en 2 bedrijven, verspreid over 3 panden. Alle bewoners en bedrijven gebruiken hetzelfde adres. Dit is strijdig met de wet BAG. En voordat de wet BAG bestond, was dit ook niet toegestaan. Daarom heeft de BAG-coördinator ambtshalve een huisnummerbesluit gemaakt.

Het huisnummerbesluit wordt naar de eigenaar gestuurd. In dit geval is dat de provincie Noord-Holland. Omdat hier sprake is van erfpacht, is het huisnummerbesluit ook naar de erfpachter gestuurd. In het huisnummerbesluit staat dat de geadresseerde verplicht is om belanghebbenden zoals huurders op de hoogte te stellen. In de zomer van 2016 heeft mevrouw Schouw contact gehad met de gemeente. Toen bleek dat zij niet op de hoogte was van het nieuwe adres, is het huisnummerbesluit alsnog naar haar gemaïld.

6. *Weet het college dat pas daarna op initiatief van de afdeling Handhaving in 2014 een handhavingstraject is opgestart? (Er is dus nooit een verzoek tot handhaving door iemand ingediend!)*

Antwoord: De illegale bewoning van de pensionstal is in een steekproef naar voren gekomen in het kader van het project recreatiewoningen. De aanleiding is dus niet het huisnummerbesluit geweest. Opvallend was dat er een groot aantal mensen op adres

Herenweg 37 ingeschreven stonden. Daarom is er een controle uitgevoerd en is o.a. geconstateerd dat mevrouw Schouw onrechtmatig boven de manege woont. De onrechtmatige bewoning door mevrouw Schouw is direct opgepakt, vanwege de brandonveilige situatie.

7. *In het bestemmingsplan 1989 staat als bestemming ingetekend: wonen. Bij de laatste bestemmingsplanwijziging Landelijk Gebied Zuid, plankkaart 8, vastgesteld bij raadsbesluit van 2 juli 2013, is aangegeven, dat het terrein van de manege, net als het aanpalende Vredestein, ligt binnen het PWN-gebied. (De gronden en waarschijnlijk ook de opstallen, zijn in eigendom van de PWN.) Maar in plaats van de bestemming N(atuur) heeft het als hoofdbestemming S(port) met als nadere aanduiding ss-1, ofwel een specifieke vorm van sport. In dit geval paardenactiviteiten. Om Vredestein heen staat een bouwvlak getekend met als extra aanduiding 'sba-st'(specifieke aanduiding – stolp). Echter, om de manege Duinweg 1-a staat een bouwvlak met de aanduiding '-bw'. Dit zou betekenen dat er geen b(edrijfs)w(oning) is toegestaan. Hier is dus sprake van ofwel een verschrijving, ofwel van rechtsongelijkheid tussen twee terreinen die in volstrekt identieke planologische situatie verkeren. Is het college het met ons eens, dat hier een correctie dan wel het gelijkheidsbeginsel zou moeten worden toegepast?*

Antwoord: Het college is van oordeel dat er geen sprake is van een verschrijving of van rechtsongelijkheid. Het betreft één planologisch perceel, waarop één bedrijfswoning is toegestaan. De bedrijfswoning is gerealiseerd in het voorste bouwvlak, in de stolp. Op het achterste bouwvlak, waarbinnen de manege is gelegen, is een bedrijfswoning expliciet uitgesloten. In de voorheen geldende bestemmingsplannen was dit ook al het geval. Dat het perceel in de loop der tijd in delen is verhuurd, wil niet zeggen dat daarmee aparte planologische percelen zijn ontstaan en er een extra bedrijfswoning kan worden verkregen (zie ook rechtsoverweging 4.5 van bijgevoegde uitspraak).

8. *Kan het college aangeven waarom er geen gebruik is gemaakt van de mogelijkheid van een persoonsgebonden gedoogverklaring?*

Antwoord: Aan gedogen zitten grenzen, deze komen er – kort gezegd – op neer dat gedogen in de eerste plaats slechts acceptabel is in uitzonderingsgevallen en dat het daarbij beperkt moet blijven in omvang en/of tijd. Voorts mag er pas worden gedoogd wanneer dit expliciet gebeurt en nadat er een zorgvuldige kenbare belangenafweging heeft plaatsgevonden. De situatie van mevrouw Schouw voldoet niet aan de regels voor gedogen. Zo is zij geen uitzonderlijk of schrijnend geval (er is niets dat maakt dat zij niet kan verhuizen en dus zijn er geen klemmende redenen die de afgifte van een gedoogbeschikking rechtvaardigen), maar nog veel belangrijker, de overtreding is niet tijdelijk; er is geen zicht op legalisatie. En tot slot weegt het belang om te gedogen in deze situatie niet zwaarder dan het belang van handhaving van regels.

9. *Is er hier sprake van een 'vergeten' bestaand recht (zie elders in Egmond) dat zou moeten worden hersteld door middel van een correctieve voorziening?*

Antwoord: Nee, ook in het vorige bestemmingsplan was een bedrijfswoning expliciet uitgesloten.

10. *Kan er in dit geval niet een beroep worden gedaan op de zogenaamde 'kernboodschap', waarbij de oude bestemming wordt hersteld?*

Antwoord: Nee, ook in het vorige bestemmingsplan was een bedrijfswoning expliciet uitgesloten.

11. Bij de RvS is uitstel gevraagd van de toepassing van de dwangsommen. Dit werd zonder verdere uitleg of verklaring door de vertegenwoordigster van de gemeente afgewezen. Is het college het niet met ons eens, dat er geen dwangsom kan worden opgelegd zolang de zaak nog 'onder de rechter' ligt? (Dat er mogelijk dan sprake kan zijn van een onrechtmatige daad?)

Antwoord: In artikel 5:32 van de Algemene wet bestuursrecht is de bevoegdheid voor bestuursorganen om ambtshalve of op verzoek van een derde-belanghebbende een last onder dwangsom op te leggen. De last onder dwangsom dient ertoe een overtreding ongedaan te maken dan wel een herhaling van een overtreding te voorkomen. De dwangsom dient ertoe de overtreder te bewegen de overtreding ongedaan te maken. Met het opleggen van een last onder dwangsom is er dus geen sprake van een onrechtmatige daad.

Het college heeft mevrouw Schouw bij besluit van 22 januari 2015 in kennis gesteld van de geconstateerde overtreding en haar verzocht de overtreding te staken en gestaakt te houden. Hierbij heeft het college een begunstigingstermijn gehanteerd van 52 weken, omdat mevrouw Schouw op dat moment tussen de 8 en 9 jaar in de manege woonde en zo voldoende tijd had om een andere woonruimte te zoeken. De begunstigingstermijn is steeds, hangende de procedures opgeschort. Eerst tot zes weken na de beslissing op het bezwaarschrift en vervolgens tot zes weken na de uitspraak van de rechtbank in de bodemzaak. Tot slot heeft het college op 28 december 2016 de termijn opgeschort tot zes weken na de uitspraak van de Raad van State. Op 8 maart 2017 moet mevrouw Schouw de bewoning beëindigd hebben en houden. Dit betekent dat zij in totaal twee jaar de tijd heeft gehad om vervangende woonruimte te zoeken en om een oplossing te vinden voor een adequaat 24-uurs toezicht.

12. Is het college bereid te overwegen om de raad een Verklaring Van Geen Bezwaar, VVGB, voor te leggen, waarmee de door de gemeente begane vergissing op een Koninklijke manier kan worden gecorrigeerd?

Antwoord: Nee, het college is niet bereid om de raad om een VVGB te vragen. Er is geen sprake van een begane vergissing en het college is niet bereid een omgevingsvergunning te verlenen voor een tweede bedrijfswoning op het perceel, omdat het toevoegen van een functie in het buitengebied niet in overeenstemming is met gemeentelijk beleid.

13. Vaak wordt in dit soort gevallen gewezen op mogelijke precedents. Het is mogelijk, dat andere, soortgelijke problemen in het buitengebied spelen. Die zouden dan moeten worden opgelost, zodat iedereen weet waar men aan toe is. Kan het college aangeven om hoeveel soortgelijke gevallen het dan zou gaan en wat het plan van het college is hoe hiermee om te gaan?

Antwoord: Hoewel de situatie niet geheel identiek is (het betrof geen legalisatieverzoek, maar een aanvraag voor nieuwbouw), kan er worden verwezen naar het principeverzoek voor een bedrijfswoning bij een manege aan de Voert 7 in Bergen. Hier is een deel van de onbebouwde agrarische gronden op een bepaald moment kadastraal verkocht en heeft men hierop een zelfstandige manege gevestigd. Vervolgens diende men een aanvraag in voor de bouw van een bedrijfswoning op het afgesplitste perceel vanwege het kunnen houden van permanent toezicht op de paarden. Deze aanvraag is uiteindelijk ook afgewezen, omdat het kadastraal afsplitsen van percelen niet met zich meebrengt dat er nieuwe planologische

rechten ontstaan. Het gebruik van de gronden voor het houden van paarden is misschien dan wel toegestaan, maar dit betekent echter niet dat men zondermeer aanspraak kan maken op een tweede bedrijfswoning zodra de gronden worden gesplitst.

Het aankopen of pachten van kadastraal afgesplitste percelen geschiedt dan ook op eigen risico. De koper doet er te allen tijde goed aan om vóór de aankoop grondig onderzoek naar het bestemmingsplan te doen. Of er binnen de gemeente nog meer gelijke gevallen zijn (d.w.z. onrechtmatige bewoning bij maneges), is vooralsnog niet bekend. Duidelijk is wel dat het afsplitsen en verkopen van percelen vaker voorkomt.

14. Is het college bereid om per direct de 'zwarte wolken' boven de manege weg te nemen door een 'toezegging niet te handhaven, in afwachting van het definitieve besluit van college of van de Raad'? Hierbij in aanmerking nemende dat de zaak nog 'onder de rechter' ligt? Een termijn van zes weken na het besluit ligt voor de hand.

Antwoord: Bij besluit van 28 december 2016 is besloten de begunstigingstermijn op te schorten tot 6 weken na de uitspraak van de voorzieningenrechter van de Afdeling.

15. De dwangsom hangt per 3 januari als een zwaard van Damocles boven het hoofd van de ondernemster. Inning van de dwangsom zou het einde, wellicht faillissement van de manege betekenen. Is het college bereid begin 2017 maar vóór 15 januari 2017 de Raad in een Nieuwsbericht van de ontwikkelingen, de toezegging alsmede de oplossing, in kennis te stellen?

Antwoord: Mevrouw Schouw heeft twee jaar de tijd gehad om een oplossing te vinden voor een adequaat 24-uurs toezicht. Het college heeft aangegeven dat slaapdiensten zijn toegestaan indien dit noodzakelijk is, maar er mag niet worden gewoond. Wanneer de bewoning op 8 maart 2017 is beëindigd en beëindigd blijft, hangt er ook geen dwangsom meer boven haar hoofd. Zie verder het antwoord onder vraag 14.

Met vriendelijke groet,
college van Bergen,

M.J. Pothast
secretaris

drs. H. Hafkamp
burgemeester

**Schriftelijke vragen
ingevolge artikel 40 van het Reglement van Orde**

Fractie : Gemeentebelangen

Verzoek Aan de voorzitter van de raad,

Datum 29 december 2016

Onderwerp Verbod tot bewoning bij de manege de Duinrand te Egmond-Binnen

Toelichting De fractie van Gemeentebelangen heeft vernomen over de plannen van het college om permanente bewoning bij de Pension- en Dressuurstal manege De Duinrand aan de Duinweg 1 a-b, 1935 AB Egmond-Binnen niet meer toe te staan. Daarbij is een dwangsom van € 75.000,-- neergelegd per geconstateerde overtreding, ter verbeuring ingaande 3 januari 2017.

Wij hebben ons verdiept in de voorgeschiedenis en in de stukken die zijn opgemaakt voor de commissie van Bezwaar en Beroep (4 oktober 2016), alsmede de gang naar de rechter (23 november 2016) en het Hoger Beroep dat is ingesteld bij de Afdeling van de Raad van State. De laatstgenoemde zaak heeft op dinsdag 13 december 2016 gediend in Den Haag, waarbij een medewerkster van de gemeente aanwezig was. De uitslag van het Hoger Beroep is nog niet bekend. De zaak ligt derhalve, zoals dat heet, 'nog onder de rechter'.

Vragen

1. Is het college bekend dat er al sprake van permanente bewoning bij de manege is minstens vanaf einde jaren tachtig van de vorige eeuw?
2. Is het bekend dat na de eerste mevrouw B. er twee jaar gewoond werd door twee stagiaires, daarna door de heer S. en pas daarna door de huidige uitbaatster/bewoonster mevrouw I. Schouw? (Exacte data hebben wij in archief.)
3. Overgangsrecht vervalt, wanneer over een periode van zes maanden aaneen gesloten geen bewoning plaats vindt. Hiervan is absoluut geen sprake geweest. Alleen al om het feit dat de paarden continue zorg en toezicht nodig hebben. Kan het college aangeven waarom bij de overdracht het overgangsrecht niet van toepassing is verklaard?
4. Anderhalf jaar geleden is op het aanpalende perceel een grote schuur gebouwd ter vervanging van een paardenoverkapping. Is het college er mee bekend, dat er daar vier gezinnen zijn gehuisvest die daar zonder problemen mogen wonen?
5. Twee jaar geleden zijn in het kader van de BAG de straatnaam en nummering gewijzigd. Het was Herenweg 37 en is nu Duinweg 1 a-b. Deze wijziging is zonder overleg met de betrokkenen genomen. Is het college hiermee bekend?
6. Weet het college dat pas daarna op initiatief van de afdeling Handhaving in 2014 een handhavingstraject is opgestart? (Er is dus nooit een verzoek tot handhaving door iemand ingediend!)
7. In het bestemmingsplan 1989 staat als bestemming ingetekend: wonen. Bij de laatste bestemmingsplanwijziging Landelijk Gebied

Zuid, plankaart 8, vastgesteld bij raadsbesluit van 2 juli 2013, is aangegeven, dat het terrein van de manege, net als het aanpalende Vredestein, ligt binnen het PWN-gebied. (De gronden en waarschijnlijk ook de opstallen, zijn in eigendom van de PWN.) Maar in plaats van de bestemming N(atuur) heeft het als hoofdbestemming S(port) met als nadere aanduiding ss-1, ofwel een specifieke vorm van sport. In dit geval paardenactiviteiten. Om Vredestein heen staat een bouwvlak getekend met als extra aanduiding 'sba-st'(specifieke aanduiding – stolp). Echter, om de manege Duinweg 1-a staat een bouwvlak met de aanduiding '-bw'. Dit zou betekenen dat er geen b(edrijfs)w(oning) is toegestaan. Hier is dus sprake van ofwel een verschrijving, ofwel van rechtsongelijkheid tussen twee terreinen die in volstrekt identieke planologische situatie verkeren. Is het college het met ons eens, dat hier een correctie dan wel het gelijkheidsbeginsel zou moeten worden toegepast?

8. Kan het college aangeven waarom er geen gebruik is gemaakt van de mogelijkheid van een persoonsgebonden gedoogverklaring?
9. Is er hier geen sprake van een 'vergeten' bestaand recht (zie elders in Egmond) dat zou moeten worden hersteld door middel van een correctieve voorziening?
10. Kan er in dit geval niet een beroep worden gedaan op de zogenaamde 'kernboodschap', waarbij de oude bestemming wordt hersteld?
11. Bij de RvS is uitstel gevraagd van de toepassing van de dwangsommen. Dit werd zonder verdere uitleg of verklaring door de vertegenwoordigster van de gemeente afgewezen. Is het college het niet met ons eens, dat er geen dwangsom kan worden opgelegd zolang de zaak nog 'onder de rechter' ligt? (Dat er mogelijk dan sprake kan zijn van een onrechtmatige daad?)
12. Is het college bereid te overwegen om de Raad een Verklaring Van Geen Bezwaar, VVGB, voor te leggen, waarmee de door de gemeente begane vergissing op een koninklijke manier kan worden gecorrigeerd?
13. Vaak wordt in dit soort gevallen gewezen op mogelijke precedenten. Het is mogelijk, dat andere, soortgelijke problemen in het buitengebied spelen. Die zouden dan moeten worden opgelost, zodat iedereen weet waar men aan toe is. Kan het college aangeven om hoeveel soortgelijke gevallen het dan zou gaan en wat het plan van het college is hoe hiermee om te gaan?
14. Is het college bereid om per direct de 'zwarte wolken' boven de manege weg te nemen door een 'toezegging niet te handhaven, in afwachting van het definitieve besluit van college of van de Raad'? Hierbij in aanmerking nemende dat de zaak nog 'onder de rechter' ligt? Een termijn van zes weken na het besluit ligt voor de hand.
15. De dwangsom hangt per 3 januari als een zwaard van Damocles boven het hoofd van de ondernemster. Inning van de dwangsom zou het einde, wellicht faillissement van de manege betekenen. Is het college bereid begin 2017 maar vóór 15 januari 2017 de Raad in een Nieuwsbericht van de ontwikkelingen, de toezegging alsmede de oplossing, in kennis te stellen?

Naam en ondertekening Fractie Gemeentebelangen

Hans Haring
Frits David Zeiler
Kees van Leijen
