



---

Raadsvergadering  
31 januari 2013

Agendanummer

---

Onderwerp  
Project Sunclasspark

---

Steenbergen; 18 december 2012

Aan de raad,

### 1. Inleiding

Het dossier Sunclasspark loopt al enkele jaren. De raad heeft het college de duidelijke opdracht gegeven om (eindelijk) tot een oplossing te komen. In dat kader is ook al eerder door de raad een bedrag gedoteerd, ter dekking van de extra handavingsinspanning in 2012. Het bereiken van een oplossing zal echter niet meer lukken in 2012, dus extra fondsen zijn benodigd om de inspanningen in 2013 ook te dekken.

### 2. Achtergrond

Het Sunclasspark in Nieuw-Vossemeer wordt momenteel gebruikt voor recreatieve doeleinden en voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Dit dubbelgebruik is het gevolg van een natuurlijke ontwikkeling, maar stuit op weerstand bij een aantal huisjeseigenaren die niets anders op het park wensen dan strikt recreatief gebruik. Vanuit de gemeente echter wordt het dubbelgebruik nadrukkelijk als mogelijkheid gezien en dit is ook als zodanig vastgelegd in de Structuurvisie 2012, goedgekeurd door de gemeenteraad op 31 mei 2012. Als derde punt geldt de bestuurlijke opdracht van de raad aan het college d.d. 3 juli 2012 om tot een oplossing te komen.

In de aanpak van de zaak is duidelijk een tweesporenbeleid te herkennen. Enerzijds wordt handhavend opgetreden tegen het gebruik dat strijdig is met het bestemmingsplan. Anderzijds wordt overleg gevoerd met de partijen die hun huisjes willen gebruiken voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Dit zou moeten leiden tot een zodanige wijziging van het bestemmingsplan dat een maatschappelijk verantwoorde huisvesting van arbeidsmigranten ook op het Sunclasspark mogelijk wordt.

### 3. Overwegingen

Zoals onder punt 2 vermeld is het de bedoeling dat een tweesporenbeleid wordt gevoerd dat uiteindelijk tot een oplossing moet leiden. In dit voorstel wordt enkel het handavingsspoor uitgewerkt.

Voorop staat de vraag of wij als gemeente handhavend moeten optreden. Deze vraag is des te prangender geworden op het moment dat enkele belanghebbenden elk een verzoek tot handhavend optreden hebben ingediend. Dit is reeds op verschillende momenten gebeurd.

Strikt juridisch gezien is het antwoord op de vraag of handhavend opgetreden moet worden niet bijzonder ingewikkeld. De toepasselijke jurisprudentie is volstrekt helder: in geval van een overtreding is handhavend optreden het uitgangspunt. De overheid dient immers uit te gaan van de beginselplicht tot handhaven en kan daar enkel en alleen onder bijzondere omstandigheden van af zien. Wat aangemerkt wordt als «bijzondere omstandigheid» is in ieder geval:

- Indien er sprake is van een concreet zicht op legalisatie (bijvoorbeeld de tervisielegging van een ontwerpbestemmingsplan);
- Indien handhavend optreden disproportioneel zou zijn in relatie tot het te dienen belang.

Zoals altijd zit ook hier het venijn in de staart. Het uitgangspunt is de beginselplicht tot handhaving. De vraag rijst echter of er bijzondere omstandigheden zijn die ertoe leiden dat de gemeente in casu in redelijkheid kan afzien van handhaving. Op dit moment is niet alleen sprake van een beginselplicht tot handhaving, maar ook van enkele verzoeken tot handhaving welke ingediend zijn door belanghebbenden. Juist vanwege die versterkende werking die de handhavingsverzoeken hebben op de reeds bestaande beginselplicht, rust op de gemeente een verzwaarde motiveringsplicht bij een afzien van handhaving en een verzwaarde plicht tot een gedegen belangenafweging.

De overheid heeft meerdere handhavingsinstrumenten ter beschikking. Uit deze instrumenten moet een keuze gemaakt worden wat betreft het toe te passen instrument. Bij deze keuze dienen wij ons primair te laten leiden door het beginsel van subsidiariteit. Dat betekent dat de keuze dient te vallen op het instrument dat voldoende effect zal sorteren, maar dat qua ingrijpendheid zo beperkt mogelijk is. Het meest subsidiaire, maar nog steeds effectieve middel dient gekozen te worden. In het geval van gebruik van een perceel of bouwwerk in strijd met het bestemmingsplan, kan bijvoorbeeld soms volstaan worden met het aanspreken van de gebruiker op het strijdige karakter van dat gebruik. Soms immers is de overtreder zich niet bewust van zijn overtreding. In een dergelijk geval is de constateringsbrief voldoende om de overtreding te doen beëindigen.

In casu echter zijn we het stadium van de constateringsbrief reeds lang gepasseerd. Dit betekent dat een keuze gemaakt moet worden uit de verschillende publiekrechtelijke instrumenten die ons ter beschikking staan. Dit betekent dat wij een keuze moeten maken uit:

1. het strafrechtelijke traject,
2. een last onder bestuursdwang,
3. een preventieve last onder dwangsom, of
4. een last onder dwangsom.

De weg naar het strafrechtelijke traject wordt geopend door het bestemmingsplan zelf. In de strafbepaling wordt gesteld dat de overtreding van, onder andere, art. 3 van het bestemmingsplan aangemerkt wordt als een strafbaar feit zoals bedoeld in art. 59 Wet Ruimtelijke Ordening. In laatstgenoemd artikel wordt doorverwezen naar de Wet economische delicten. Op basis van deze regeling is het dus zeer wel mogelijk om aangifte te doen bij het Openbaar Ministerie. Het strafrecht is echter het laatste middel en zal dus pas in allerlaatste instantie in beeld komen.

Een last onder bestuursdwang zou kunnen leiden tot fysiek optreden, dus leidend tot huisuitzettingen, hetgeen een veel te zwaar middel zou zijn.

Het middel dat bij de huidige stand van zaken aangeduid kan worden als effectief zonder onredelijk belastend te zijn voor de overtreder is de last onder dwangsom. Op basis van het subsidiariteitsbeginsel zou de keuze moeten vallen op de last onder dwangsom.

Nadat het instrument gekozen is, dient dit proportioneel toegepast te worden. De proportionele toepassing van de last onder dwangsom vertaalt zich met name in de hoogte van de dwangsom die wordt opgelegd. Indien blijkt dat de opgelegde dwangsom niet leidt tot het gewenste gevolg, is het mogelijk om na de eerste last onder dwangsom een tweede last onder dwangsom op te leggen waarbij de dwangsom aanmerkelijk hoger gesteld kan worden. Het herhalen van een last onder dwangsom met een verhoogde dwangsom, zal juridisch geen enkel probleem opleveren.

Om een last onder dwangsom mogelijk te maken, moet allereerst vastgesteld worden dat inderdaad sprake is van een overtreding. De overtreding die het gemakkelijkst is vast te stellen, is of er sprake is van bewoning door een andere samenstelling van bewoners dan één huishouden. Dit is bij een enkele controle al vast te stellen en daarna kan een last onder dwangsom opgelegd worden. Aangezien het om



huisvesting gaat, zal een redelijke termijn gegeven moeten worden om vervangende huisvesting te kunnen vinden. Dit heeft natuurlijk effect op de te hanteren begunstigingstermijn. Na verstrijken van de begunstigingstermijn, zullen controles moeten volgen om vast te kunnen stellen of nog steeds sprake is van huisvesting van een andere bewonerssamenstelling dan één huishouden en daarmee of dwangsommen verbeurd worden. De bevindingen van deze herhaalde controles kunnen ook gebruikt worden om vast te stellen of er sprake is van permanente bewoning. Om een dergelijke vaststelling te kunnen doen, moet over een periode van minstens drie maanden gecontroleerd worden. Bovendien is het enkele vaststellen van de aanwezigheid niet voldoende, maar zal een heel samenstel van feiten en omstandigheden opgesteld moeten worden om aannemelijk te maken dat iemand een bepaald zomerhuisje permanent bewoont terwijl dat daar niet voor bedoeld is. Vervolgens is het aan de vermeende overtreder om te bewijzen dat de gemeente het verkeerd ziet.

Zowel het uitvoeren van de last onder dwangsom als ook het samenstellen van een dossier inzake permanent wonen vereist de nodige tijd en inzet. Dat die inzet gepleegd moet worden, is niet alleen gebaseerd op onze beginselplicht tot handhaving, maar ook op het feit dat momenteel een zestal handhavingverzoeken voorliggen waar wij iets mee moeten doen.

#### **4. Middelen**

Handhaving is een overheidstaak en zal ook gefinancierd moeten worden door de betreffende overheid. Dit voorstel strekt ertoe om middelen vrij te krijgen ter financiering van de voortgang van de aanpak van het Sunclasspark in 2013.

Wellicht ten overvloede wordt hier expliciet gewezen op het "Raadsvoorstel eenmalige uitgaven 2013" waarin ook gevraagd wordt om een bedrag van € 17.000,- te voteren ten behoeve van onder andere inhuur in verband met huisvesting arbeidsmigranten. In de overwegingen wordt mede melding gemaakt van de huisvesting arbeidsmigranten op het Sunclasspark en dat de werkzaamheden voortkomen uit een handhavingstraject op het Sunclasspark.

Dit raadsvoorstel en voormeld raadsvoorstel hebben weliswaar met elkaar te maken via het Sunclasspark, maar ze zijn niet overlappend. Voormeld raadsvoorstel betreft de werkzaamheden op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling. Planologische werkzaamheden die een gevolg zijn van het handhavingstraject. Dit raadsvoorstel strekt ertoe financiële dekking te verkrijgen voor het handhavingstraject. Beide raadsvoorstellen liggen zagezegd in elkaars verlengde.

Zoals eerder vermeld zijn wij door de ontwikkelingen ter plaatse gedwongen om daadwerkelijk handhavend op te treden. De reeds bestaande beginselplicht tot handhaving wordt versterkt door de handhavingverzoeken die aan ons zijn gedaan. Het oppakken van deze werkzaamheden kunnen we niet uitstellen. Dit zijn echter werkzaamheden die de bestaande ambtelijke capaciteit te boven gaan. Een tijdelijke uitbreiding achten wij noodzakelijk. Een dergelijke uitbreiding kan niet gedekt worden door de bestaande budgetten, dus ook daarvan is een tijdelijke uitbreiding noodzakelijk.

Elke controle op het Sunclasspark zal een inzet van vier medewerkers van handhaving en bouw & woningtoezicht gedurende vier uren kosten. De rapportages dienen vervolgens uitgewerkt te worden. Indien die controles leiden tot een juridische procedure, dan dienen de betreffende stukken gemaakt, zittingen voorbereid en bij zittingen geacteerd te worden.

Activiteit	Personele inzet	uren	prijs/uur/man	Totaal
Vorbereiding	1	8	€ 65,00	€ 520,00
Controle	4	4	€ 65,00	€ 1.040,00
Uitwerken rapporten	1	24	€ 65,00	€ 1.560,00
(Voor)aanschrijvingen	1	36	€ 65,00	€ 2.340,00
<b>Totaal één controle:</b>				<b>€ 5.460,00</b>

Aantal controles	Kosten per controle	Subtotaal:
8	€ 5.460,00	€ 43.680,00

#### Juridische werkzaamheden bij bezwaarprocedure

Fase	Personele inzet	uren	kosten/uur	Totaal
Bezwaar	1	36	€ 67,50	€ 2.430,00
Beroep	1	24	€ 67,50	€ 1.620,00
Hoger beroep	1	16	€ 67,50	€ 1.080,00
<b>Subtotaal:</b>				<b>€ 5.130,00</b>
Overige kosten (bureau- en organisatiekosten)				€ 1.420,00
<b>Totaal:</b>				<b>€ 50.230,00</b>

De gevraagde middelen bedragen dus € 50.230,-.

#### 5. Risico's

Indien de reactie op het handhavend optreden wordt dat elders huisvesting gevonden moet worden voor de arbeidsmigranten, dan kan het risico ontstaan dat elders illegaal gehuisvest zal worden.

Voor het overige worden op dit moment geen reële risico's gezien.

#### 6. Communicatie/Aanpak

De betrokken partijen worden telkens schriftelijk ingelicht over zaken die zij dienen te weten. Daarnaast zal in overleg met de portefeuillehouder telkens afgestemd worden wat gecommuniceerd zal worden en welk kanaal gebruikt zal worden.

#### 7. Voorstel

1. De raad wordt voorgesteld zich akkoord te verklaren met de door het college gevolgde tweesporenaanpak.
2. De raad wordt verzocht om ten behoeve van het project Sunclasspark uit de post "onvoorzien" een bedrag van € 50.230,- te voteren.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Steenbergen,  
de secretaris

de burgemeester



mr. J.M.W.H. Leloux



drs. S.C.C.M. Bolten