

## B&W Adviesnota

<b>Onderwerp</b>	Beëindiging bewoning en verwijdering chalets vakantiepark De Zwaluw te Ysselsteyn
<b>Zaaknummer</b>	N.v.t.
<b>B&amp;W datum</b>	2 juli 2024
<b>Naam steller</b>	Medewerker team Vergunningverlening Toezicht Handhaving
<b>Teammanager</b>	Teammanager team Vergunningverlening Toezicht Handhaving
<b>Portefeuillehouder</b>	Erik van Daal

### Besproken met portefeuillehouders?

Ja, met Erik van Daal en Wim de Schryver op 10 juni 2024

### Openbaarheid

Ja, na informeren van betrokkenen met, uitzondering van bijlage 7 en de tot en met 12

### Bevoegd orgaan

B en W

---

## Advies

1. Onder afweging van de ingediende mondelinge en schriftelijke zienswijzen over te gaan tot handhavend optreden door middel van het opleggen van een last onder dwangsom aan de overtreders.

## Inleiding

Bij brieven van 6 december 2022 werden voornemens bekend gemaakt voor het opleggen van een last onder dwangsom van deze camping waar arbeidsmigranten verblijven. Deze last onder dwangsom had tot doel een einde te maken aan de bewoning met arbeidsmigranten op het perceel. Er is destijds geen handhavingsbesluit bekend gemaakt met de bedoeling ook de aanwezige chalets te verwijderen. Op 15 maart 2024 zijn daarom nieuwe voor voornemens bekend gemaakt zowel aan de gebruiker van de chalets als aan de eigenaar van het perceel. Hiertegen werden zienswijzen ingediend.

## Beoogd resultaat

Uitvoering geven aan uw beginselplicht tot handhaving van, in dit geval het beëindigen van de bewoning van de chalets en het verblijf van arbeidsmigranten op dit perceel en vervolgens het verwijderen van de chalets die op het perceel aanwezig zijn opdat het gebruik van het perceel zoveel mogelijk in overeenstemming wordt gebracht met de ter plaatse geldende bestemming: "Agrarisch" en de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie-2".

## Argumenten

- 1.1 *Uw college is in beginsel verplicht handhavend op te treden tegen overtredingen van de geldende bestemmingsplannen.*

Het is vaste rechtspraak dat uw college belast met de handhaving van bestemmingsplannen ook tot handhaving moet overgaan, in het geval een overtreder handelt in strijd met de regels van een geldend bestemmingsplan. Alleen wanneer er in een concrete situatie bijzondere omstandigheden zijn, kan uw college van handhavend optreden afzien.

### *1.2 Er is in dit geval een verzoek om handhaving door de omwonenden ingediend*

Omwonenden van de camping hebben in hun brief van 3 februari 2024 een verzoek ingediend de camping te sluiten. De grondslag voor hun verzoek is gelegen in de overlast die van de camping wordt ervaren. De overlast bestaat uit o.a. het langdurig wachten op straat van arbeidsmigranten, het buiten slapen van arbeidsmigranten en het lastigvallen van bewoners door arbeidsmigranten. In bijgaande brief wordt aangegeven dat hun verzoek wordt toegewezen. Daarin wordt ook uitgelegd dat overlast geen reden is om handhavend op te treden maar dat de grondslag voor handhavend optreden ligt in het feit dat sprake is van strijdig gebruik met de geldende bestemmingsplannen.

### *1.3 Er zijn meerdere overtredingen geconstateerd dan alleen de strijdigheid met de geldende bestemmingsplannen*

Zoals uit bijgaand plan van aanpak blijkt, is het gebruik van het perceel niet alleen strijdig met de geldende bestemmingsplannen maar ook met andere voorschriften. De chalets zijn te beschouwen als bouwwerken en zijn zonder omgevingsvergunning geplaatst. Dat is in strijd met artikel 22.26 van het Omgevingsplan. Er is geen "eigen" bluswatervoorziening op het terrein beschikbaar op het terrein. Wij hebben deze overtredingen eveneens vermeld in het besluit tot het opleggen van een last onder dwangsom. Hiermee maken we duidelijk dat er meerdere overtredingen zijn. We leggen de last onder dwangsom op vanwege de overtredingen met de bestemmingsplannen, die niet gelegaliseerd kunnen worden. Dit betekent dat er dwangsommen worden verbeurd als de overtredingen met de bestemmingsplannen niet (tijdig) beëindigd worden.

## **Kanttekeningen of risico's**

### *1.1 Mogelijke vertraging als gevolg van juridische procedures*

Het feit dat er zienswijzen zijn ingediend betekent dat er ook rechtsmiddelen worden ingesteld tegen de definitieve besluiten. In de termijnen kan dan vertraging optreden in verband met gerechtelijke procedures.

### *1.2 In verband met de keuze voor de last onder dwangsom is aandacht besteed aan de adressering van de definitieve besluiten*

Er zijn voornemens tot sluiting bekend gemaakt aan zowel de huurder als de eigenaar van het terrein van beiden werd vervolgens respectievelijk een mondelinge en een schriftelijke zienswijze ontvangen. In verband met de keuze voor het opleggen van een last onder dwangsom en het mogelijk daaropvolgend uw bevoegdheid tot de invordering van verbeurde dwangsommen, zoals beschreven in bijgaand plan van aanpak, is aandacht besteed aan de adressering bij het bekend maken van de definitieve besluiten.

### *1.3 Het gebruik in strijd met de geldende bestemmingsplannen is al geruime tijd aanwezig.*

Zoals aangegeven bestaat er een zgn. "beginselplicht tot handhaving". Deze beginselplicht houdt in dat in beginsel handhavend moet worden opgetreden maar dat in voorkomend geval handhaving op grond van het geldende bestemmingsplan achterwege dient te blijven als gevolg van de werking van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Er staan immers al geruime tijd chalets op dit perceel. Bovendien wordt ter plaatse in het geheel geen agrarisch bedrijf meer uitgeoefend. In voorkomend geval zal een bestuursrechter dus indringend de vraag kunnen toetsen of er in dit geval een uitzondering gemaakt moet worden op de beginselplicht tot handhaving. Overigens

wordt in de rechtspraak niet snel een bijzondere omstandigheid aangenomen om van handhaving af te zien. Dat betekent echter niet dat de kans nihil is, dat een rechter in deze casus extra kritisch zal zijn op het gegeven dat de situatie al jaren bestaat zonder daadwerkelijk op te treden.

#### *1.4 Er zijn eerder brieven verstuurd die andere verwachtingen zouden kunnen wekken.*

In 2016 is per brief aangegeven dat uw college positief staat tegenover het legaliseren van de huisvestingslocatie. In 2002 is aangegeven dat geen medewerking zal worden verleend vanwege het feit dat geen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en of voldoende is aangetoond dat hiervan geen sprake is, zal door de rechter in een juridische procedure getoetst worden. Ook eerder gewekte verwachtingen kunnen door de rechter bij de beoordeling van een beroep betrokken worden. Het oordeel van de rechter op deze punten staat op voorhand niet vast.

#### *1.5 Een last onder dwangsom hoeft niet te betekenen dat het strijdig gebruik daadwerkelijk wordt beëindigd*

Wij adviseren in eerste instantie over te gaan tot het opleggen van een last onder dwangsom. De overtreders zijn in dat geval zelf verantwoordelijk voor het beëindigen en beëindigd houden van de overtredingen zoals opgenomen in de last onder dwangsom. De hoogte van de dwangsom leidt in de meeste gevallen ertoe dat de overtreder zelf actie onderneemt. Mocht de dwangsom verbeuren omdat de overtredingen niet daadwerkelijk worden beëindigd binnen de termijnen dan moet alsnog een last onder bestuursdwang worden opgelegd om de overtredingen daadwerkelijk te beëindigen. In welk geval de gemeente uiteindelijk zelf in dat geval de overtredingen dient te beëindigen door het verzegelen van de chalets. De eigenaren hebben wel aangegeven dat zij de chalets zullen verwijderen als de bewoning is geëindigd.

## **Communicatie**

De handhavingsbesluiten worden, zoals vermeld, bekend gemaakt aan de overtreders te weten: Aan de eigenaren wordt ook nog een last bekend gemaakt gericht op het verwijderen van de op het perceel aanwezige chalets. Een kopie van deze besluiten wordt gestuurd aan de advocaten van de overtreders.

De verzoekers om handhaving ontvangen eveneens een bericht dat er handhavend wordt opgetreden en dat besluiten met deze strekking aan de overtreders zijn bekend gemaakt.

Er wordt een persbericht opgesteld dat wordt verspreid enkele dagen nadat uw besluiten bekend zijn gemaakt aan de overtreders. Een concept van het persbericht is bijgevoegd.

## **Financiële gevolgen**

Het opleggen van een last onder dwangsom betekent dat de gemeente in beginsel geen kosten maakt voor het daadwerkelijk beëindigen van de overtredingen. De kosten van de invordering van eventueel verbeurde dwangsommen behoren tot de reguliere kosten van de werkzaamheden van VTH en Financiën (invordering). Indien de last onder dwangsom niet het gewenste resultaat heeft, zal met een last onder bestuursdwang opgetreden worden. Wat de kosten voor uitvoering zijn, zal dan nader uitgewerkt moeten worden. Overigens kunnen de kosten van de uitvoering verhaald worden op de overtreders.

## **Vervoltraject besluitvorming**

Tegen uw besluiten kunnen rechtsmiddelen worden ingesteld waaronder een verzoek om een voorlopige voorziening.

## **Evaluatie**

N.v.t.

## **Bijlagen**

1. ingediende schriftelijke zienswijze;
2. verslag van de mondelinge zienswijze;
3. conceptbesluiten inhoudende het opleggen van een last onder dwangsom;
4. besluit gericht aan de omwonenden, die om handhavend optreden hebben verzocht;
5. begeleidende brieven bij de bekendmaking van de handhavingsbesluiten aan de advocaten van de overtredders;
6. controlerapporten van 24 juli 2019, 25 september 2019, 15 november 2022, 16 februari 2023, en 16 april 2024;
7. ingediende schriftelijke zienswijze (geanonimiseerd);
8. verslag van de mondelinge zienswijze (geanonimiseerd);
9. conceptbesluiten inhoudende het opleggen van een last onder dwangsom (geanonimiseerd);
10. besluit gericht aan de omwonenden, die om handhavend optreden hebben verzocht (geanonimiseerd);
11. begeleidende brieven bij de bekendmaking van de handhavingsbesluiten aan de advocaten van de overtredders (geanonimiseerd);
12. controlerapporten van 24 juli 2019, 25 september 2019, 15 november 2022, 16 februari 2023, en 16 april 2024 (geanonimiseerd);
13. persbericht naar aanleiding van uw besluit.

## **Naslagwerk**

n.v.t.

Gemeente Venray  
t.a.v. team Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving ondersteuning  
Postbus 500  
5800 AM Venray

advocaat

## INGEDIEND VIA WEBFORMULIER

Dossier: Boerderijcamping De Zwaluw V.O.F. / Gemeente Venray  
Nummer: 20240021  
Datum: 27 maart 2024

Geacht college van burgemeester en wethouders,

Hierbij brengt ondergetekende in zijn hoedanigheid van gemachtigde van Boerderijcamping De Zwaluw V.O.F., gevestigd te (5813 AA) Ysselsteyn aan de Deurneseweg 145, en [REDACTED] in privé hierna: 'cliënten'), die te dezer zake woonplaats kiezen te mijnen kantore, een zienswijze naar voren over een door u voorgenomen last onder bestuursdwang die aan cliënten verzonden is op 15 maart 2024. Het gaat om het dossier met kenmerk CHZ\_IC-2022-0564-001.

In algemene zin merken cliënten op dat zij geschrokken zijn van de bevindingen, zoals die zijn opgenomen in de bijlagen bij het handhavingdossier. Cliënten hebben helaas geen invloed op de bevindingen, zoals ook zal blijken uit de hun zienswijze, die luidt als volgt.

### Zienswijze

1. Tussen [REDACTED] en [REDACTED] bestaat een huurkoopovereenkomst, in welk kader [REDACTED] vanaf 1 september 2021 45 chalets huurt op de boerderijcamping voor de huisvesting van ten minste 180 tijdelijke arbeidsmigranten. Partijen spraken af dat de exploitatie van het bedrijf 'de Zwaluw' per 1 januari 2022 volledig voor rekening en risico is van [REDACTED].

2. [REDACTED] en cliënten kwamen overeen dat cliënten de camping verhuren aan [REDACTED] en [REDACTED] deze huurt van cliënten tot de bedrijfsactiviteiten (van [REDACTED]) in planologisch opzicht door de gemeente Venray onherroepelijk gelegaliseerd zijn. Vanaf dat laatste moment wordt de huur omgezet in een verplichte koop van de van de camping, en van derhalve de kadastrale percelen VENRAY M 1108 en VENRAY M 1110 inclusief opstallen en chalets, door [REDACTED]

3. Partijen kwamen een inspanningsplicht overeen voor [REDACTED] richting cliënten en de gemeente Venray, om de bedrijfsactiviteiten op 'de Zwaluw' in planologisch opzicht zo snel als mogelijk gelegaliseerd te krijgen. In uw voornemen is het volgende te lezen:

*"Wij zijn niet bereid – ook al zou deze worden aangevraagd – een omgevingsvergunning te verlenen met het oog op het legaliseren van het gebruik in strijd met de geldende bestemmingsplannen."*

4. Niet alleen lijkt daaruit te volgen dat er in het geheel geen omgevingsvergunning door [REDACTED] is aangevraagd, maar duidelijk is ook dat de gemeente Venray niet bereid is om het gebruik te legaliseren. Derhalve is legalisatie volgens cliënte niet langer mogelijk.

5. In de overeenkomst tussen [REDACTED] en cliënten spraken partijen af dat mocht de gemeente Venray gedurende de huurperiode besluiten om vanwege de planologische illegale situatie op 'de Zwaluw' handhavend op te treden in de vorm van een door haar opgelegde sluiting van het bedrijf, daarmee terstond de tussen partijen gesloten huur- en koopovereenkomst eindigt.

6. Nu uw schrijven een voornemen behelst tot het opleggen van een last onder bestuursdwang, inhoudende een last tot sluiting van het perceel aan de Deurneseweg 145 en een last dit gesloten te houden, waarna het verboden is op personen toe te laten of te laten verblijven in de op dit perceel geplaatste stacaravans met toebehoren (kampeermiddelen) en het gebruik van het perceel voor de huisvesting van buitenlandse werknemers in zijn geheel dient te zijn beëindigd en beëindigd gehouden dient te worden, constateren cliënten dat – indien uw voornemen leidt tot een handhavingsbesluit met deze inhoud – de overeenkomst tussen [REDACTED] en cliënten van rechtswege komt te eindigen.

Daarmee is echter nog geen gevolg gegeven aan de door u voorgenomen lasten. Die lasten bestaan eigenlijk uit twee onderdelen:

**1. Sluiting als vorm van bestuursdwang**

Sluiting bedrijf: beëindiging huisvesting arbeidsmigranten

7. Zoals reeds is aangegeven is de exploitatie van het bedrijf 'de Zwaluw' per 1 januari 2022 volledig voor rekening en risico is van [REDACTED]. [REDACTED] heeft het gebruiksrecht en voert het beheer. De huisvesting van arbeidsmigranten is een kwestie tussen [REDACTED] en haar huurders en de beëindiging van de verhuur aan arbeidsmigranten kan enkel door [REDACTED], als exploitant, worden gerealiseerd. Cliënten hebben derhalve thans geen invloed op de huisvestingsactiviteiten van [REDACTED].
8. Echter, in de overeenkomst tussen [REDACTED] en cliënten is bepaald dat bij tussentijdse beëindiging, in verband met een door de gemeente Venray opgelegde sluiting van het bedrijf vanwege de planologisch illegale situatie, [REDACTED] gehouden is de chalets in eenzelfde staat aan cliënten op te leveren als bij het aangaan van de huurovereenkomst, te weten in onbewoonde staat. Cliënten hebben [REDACTED] daar in een separaat schrijven op gewezen en gaan er thans vanuit dat [REDACTED] tijdig zorg zal dragen voor een sluiting van het bedrijf, als omschreven in uw voornemen, doch zij hebben daar geen invloed op.
9. Uit vaste rechtspraak van de Afdeling blijkt dat de vraag of verhuurder overtreder is, uit feiten en omstandigheden moet blijken en dat vervolgens de vraag aan de orde komt of verhuurder het in zijn macht heeft om de overtreding te beëindigen. Afdoende is uiteengezet dat [REDACTED] als huurder en (onder)verhuurder in strijd handelt met de gebruiksregels in het ter plaatse geldende Omgevingsplan en louter zij beëindiging van de ter plaatse illegale situatie in haar macht heeft. Cliënten menen dat het bevoegd gezag zich derhalve enkel tot [REDACTED] dient te wenden wat betreft de last en de kosten voor bestuursdwang inzake de voorgenomen last onder (1) en dat kosten van bestuursdwang, gelet op hetgeen is bepaald in de tenzij-clausule van artikel 5:25 lid 1 Awb, niet voor rekening van cliënten moeten komen. In artikel 5:25 lid 1 Awb is bepaald:

*De toepassing van bestuursdwang geschiedt op kosten van de overtreder, tenzij deze kosten redelijkerwijze niet of niet geheel te zijnen laste behoren te komen.*

10. Cliënten vinden dat kostenverhaal ten aanzien van deze last uit dient te blijven nu dat, gelet op de positie die cliënten hebben ten opzichte van [REDACTED] hebben bij de mogelijkheid om de overtreding van de gebruiksregels te beëindigen, niet evenredig zou zijn. Verwezen wordt naar artikel 3:4 lid 2 Awb en ECLI:NL:RVS:2022:1621, waarin werd geoordeeld dat bijzondere omstandigheden het bestuursorgaan kunnen doen nopen, in het licht van de ingevolge artikel 3:4 lid 2 Awb vereiste evenredigheid, tot het geheel of gedeeltelijk afzien van het kostenverhaal. Tevens wordt verwezen naar de Harderwijk-uitspraak met ECLI-nummer: ECLI:NL:RVS:2022:285.

#### Sluiting bedrijf: overige verhuur

11. In de overeenkomst tussen cliënten en [REDACTED] is ook afgesproken dat drie chalets in beheer blijven bij cliënten. Deze chalets worden thans verhuurd, doch cliënten geven aan dat zij er zorg voor zullen dragen dat de huurders van deze drie chalets de camping voor 1 mei 2024 hebben verlaten. Cliënten hebben verder geen particuliere huurders die een chalet huren op het perceel.

#### **2. Ontruiming van de standplaats van stacaravans met toebehoren (kampeermiddelen)**

12. Zoals reeds is uiteengezet, dient [REDACTED] bij tussentijdse beëindiging, in verband met een door de gemeente Venray opgelegde sluiting van het bedrijf vanwege de planologisch illegale situatie, de chalets in eenzelfde staat aan cliënten op te leveren als bij het aangaan van de huurovereenkomst. Zodra cliënten de chalets c.q. stacaravans met toebehoren opgeleverd hebben gekregen, zullen cliënten de chalets (laten) verwijderen.

13. Indien [REDACTED] de bedrijfsactiviteiten niet tijdig zal beëindigen en derhalve niet voldoet aan de last onder (1), zullen cliënten desalniettemin tot verwijdering van de chalets moeten overgaan. Op die manier trachten cliënten te voldoen aan de last onder (2).

14. Zoals reeds aangegeven hebben cliënten, anders dan ten aanzien van de particuliere huurders die rechtstreeks huren van cliënten, geen invloed op de beëindiging van de bedrijfsactiviteiten,





zoals is opgenomen in uw voornemen tot het opleggen van een last onder bestuursdwang onder (1).

Vertrouwende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd, verblijft onder voorbehoud van alle rechten en wesen,

met vriendelijke groet



advocaat-gemachtigde



**Verslag van de mondelinge zienswijze van 10 april 2024 tegen een voornemen tot het toepassen van bestuursdwang inhoudende de voorgenomen sluiting van camping De Zwaluw, Deurneseweg 145 te Ysselsteyn.**

Datum en tijdstip: 10 april 2024 om 11.00 uur.

Aanwezig:

namens

- [redacted];
- [redacted], advocaat verbonden aan Stellicher advocaten N.V. te Arnhem.

namens burgemeester en wethouders van Venray:

- [redacted]
- [redacted]

*Waar gaat het gesprek over*

Aangegeven wordt dat het gesprek gaat over de gelegenheid tot het indienen van zienswijzen tegen het voornemen dat namens burgemeester en wethouders is gestuurd aan [redacted] over de sluiting van camping De Zwaluw. Een voornemen is ook gestuurd aan [redacted] eigenaar van de camping. In dat voornemen aan [redacted] is niet alleen een last tot sluiting opgenomen maar ook een tweede last, namelijk de verwijdering van de chalets van het terrein. De grondslag voor de sluiting is immers in hoofdzaak het feit dat de camping niet is gelegaliseerd in het geldende bestemmingsplan. Een last onder dwangsom is een herstelsanctie hetgeen betekent dat alles moet worden teruggebracht naar de geldende bestemming "agrarisch".

*Volstaan wordt met een mondelinge zienswijze; namens [redacted] is wel een schriftelijke zienswijze ontvangen*

Er is een schriftelijke zienswijze ontvangen van [redacted], advocaat van [redacted]. Desgevraagd geeft [redacted] aan dat hij contact heeft gehad met de advocaat van [redacted] en dat hij in overleg met zijn cliënt ervoor heeft gekozen om alleen een mondelinge zienswijze in te dienen en geen schriftelijke. Hij is ervan op de hoogte dat namens [redacted] er wel een schriftelijke zienswijze is ingediend.

Afgesproken wordt het verslag van deze mondelinge zienswijze en de zienswijze die schriftelijk is ingediend zal worden verzonden aan alle betrokkenen. Vervolgens wordt aan burgemeester en wethouders een voorstel voor het nemen van een definitief besluit voorgelegd.

*Grondslag van handhavend optreden*

Handhaving geschiedt op grond van het bestemmingsplan. Desgevraagd geeft [redacted] aan dat er op het terrein een "eigen" bluswatervoorziening aanwezig is.

[redacted] huurt een aantal chalets van [redacted]. [redacted] geeft aan dat hij op grond van een overeenkomst met [redacted] en [redacted] o.a. 45 chalets en de inrit vanaf de Deurneseweg huurt van de eigenaar. De overige chalets worden nog door [redacted] en [redacted] zelf verhuurd. In de gebouwen zijn ook logies ondergebracht. Het gehele gebouw, inclusief de woning van [redacted], staat ten dienste van de camping. Hij betwijfelt of de mensen (Polen) die zich nog in de chalets bevinden die

zelf verhuurt ook daadwerkelijk op 1 mei 2024 zijn vertrokken. Daarnaast geeft aan dat er meer Polen door en worden gehuisvest dan hij aangeeft.

Namens burgemeester en wethouders wordt aangegeven dat elke vorm bewoning door derden op dit perceel moet worden beëindigd omdat dit strijdig is met de agrarische bestemming. Het perceel wordt gesloten voor elke vorm van bewoning door derden op dit perceel.

doet er alles aan om de huisvesting van arbeidsmigranten te verbeteren geeft aan dat hij meerdere locaties heeft, waar arbeidsmigranten zijn gehuisvest. wil flink investeren in deze locatie om de chalets en de voorzieningen op te knappen. Hij heeft de toegangsweg al opgeknapt in overleg met . Om de veiligheid te verbeteren wil hij rond het gehele terrein een goede afscheiding realiseren. Hij wil dan ook het park vierentwintig uur per dag laten beveiligen. Andere maatregelen waar open voor staat is bijvoorbeeld het meesturen van een begeleider wanneer een of meer arbeidsmigranten de camping wenst te verlaten.

De overeenkomst tussen en en is zowel een huur- als een koopovereenkomst. De heer Maessen wil het terrein echter niet meer verkopen aan . Als men geen vooruitzicht heeft op de koop van het terrein heeft het volgens ook geen zin om nog in deze locatie te investeren. gaat binnenkort wel verhuizen omdat hij elders een nieuwe woning heeft gebouwd. Het is niet duidelijk wat er dan met de dienstwoning op het terrein gaat gebeuren.

#### *Gebruik van deze locatie overeenkomstig de agrarische bestemming is niet realistisch*

vraagt zich af of het terugbrengen naar de geldende bestemming in dit geval wel kan. Is er een zinvol gebruik overeenkomstig de geldende bestemming "agrarisch" nog mogelijk? Het is niet realistisch om te stellen dat het terrein, wanneer de chalets zijn verwijderd weer gebruikt kunnen worden overeenkomstig een agrarische bestemming. Het college zou zich hier rekenschap van moeten geven naar de mening van . Eerder heeft als eigenaar geprobeerd om met een principe-verzoek aan burgemeester en wethouders het gebruik als kampeerplaats in overeenstemming te brengen met het geldende bestemmingsplan. In 2021 is door een aanvraag ingediend voor het wijzigen van de bestemming (principe-verzoek). Daar is een gesprek over geweest, maar bestuurlijk kwam er geen groen licht vanwege de heersende geurbelasting vanwege een agrarisch bedrijf dat in de directe omgeving ligt. Hierdoor ligt er een stankcirkel gedeeltelijk over het terrein. Afgezien van de vraag dat het college in het verleden medewerking heeft verleend aan de uitbreiding van die agrarische bedrijven en dus mede aan die geurbelasting heeft meegewerkt, wenst het college dan ook geen medewerking te verlenen aan het legaliseren van de camping. heeft een voorstel gemaakt om de chalets te verwijderen op het terrein en daarvoor in de plaats portocabins of flexwoningen in twee bouwlagen op het terrein neer te zetten. In dit plan komt op het gedeelte van het terrein, waarover de stankcirkel zich uitstrekt, er geen chalets komen te staan.

heeft ervaring met de huisvesting van arbeidsmigranten

streeft ernaar om overeenkomstig de aanbevelingen van de staatscommissie Roemer, het verblijf van de arbeidsmigranten vorm te geven. Hierdoor kan er voldaan worden aan de juiste kwaliteitseisen. geeft aan dat de berichten in de media enkele maanden geleden en de aankondiging van de verantwoordelijk wethouder over de sluiting erg voorbarig zijn. Hij heeft ook om een gesprek met de burgemeester gevraagd over de inhoud van de meldingen van overlast die zijn ontvangen. Dat gesprek is geweigerd terwijl altijd openstaat voor nader overleg met het gemeentebestuur.

#### *Overlast niet van de Zwaluw*

In het gesprek geven en aan dat de overlast die de omgeving ervaart niet wordt veroorzaakt door de arbeidsmigranten van de Zwaluw. Volgens worden er in de omgeving op meerdere locaties illegaal arbeidsmigranten gehuisvest. De locaties heeft doorgegeven aan de politie. Daar is niets mee gedaan. De is van mening dat de overlast die de buurt ervaart, wordt veroorzaakt door deze locaties. Zo heeft de goed overleg met de eigenaar van de supermarkt in de buurt. geeft aan dat de eigenaar van de supermarkt al eens heeft aangegeven dat de overlast niet van de arbeidsmigranten van de Zwaluw komt.

#### *Lengte van de begunstigingstermijn*

De begunstigingstermijn van één maand is te kort. Men denkt dat er zeker 1,5 jaar voor nodig is om alle huurders te herhuisvesten.

#### *Legalisering door middel van een tijdelijke omgevingsvergunning*

Een ander voorstel van is om naar een andere locatie in Venray te zoeken in overleg met het gemeentebestuur. staat ervoor open om in overleg te zoeken naar een andere locatie. Op deze locatie kan dan gedurende deze tijd voor deze chalets aan de Deurneseweg 145 een tijdelijke omgevingsvergunning worden verleend. Het voorstel van is om een tijdelijke omgevingsvergunning die gedurende tien jaar van kracht is.

#### *Verplaatsen camping*

wil graag meedenken met een oplossing en stellen ook voor om met de gemeente in overleg te treden.

#### *Tot slot*

Het gesprek wordt afgesloten met de mededeling dat men binnen afzienbare tijd een definitief besluit kan verwachten.

Raadhuisstraat 1  
Postbus 500, 5800 AM Venray  
Telefoon (0478) 52 33 33  
Telefax (0478) 52 32 22  
E-mail [gemeente@venray.nl](mailto:gemeente@venray.nl)  
Internet [www.venray.nl](http://www.venray.nl)  
KvK- nummer 14132389  
IBAN NL20 BNGH 028 5028 383 (belastingen)  
IBAN NL11 BNGH 028 5008 757 (algemeen)  
BIC BNGHNL2G

[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]

Datum	2 juli 2024	Behandeld door	[Redacted]
Ons kenmerk	CHZ_IC-2022-0564-001	Datum uw brief	
Pagina	1 van 9	Uw kenmerk	

Onderwerp Last onder dwangsom met betrekking tot gebruik chalets op camping De Zwaluw in strijd met de geldende bestemmingsplannen.

Geachte dame/heer,

Het perceel, kadastraal bekend gemeente Venray, sectie M, nummer 1110, gelegen aan de Deurneseweg 145 te Ysselsteyn wordt gebruikt als standplaats voor chalets met toebehoren (kampeermiddelen) en het huisvesten van internationale (buitenlandse) werknemers. Het perceel is toegankelijk via de kadastrale percelen sectie M, nummers 234, 1108 en 225 (aangegeven op bijgaande situatietekening). In onze brief van 6 december 2022 hebben wij u een voornemen gestuurd tot het opleggen van een last onder bestuursdwang over het beëindigen en beëindigd houden van het gebruik van dat perceel in strijd met de geldende bestemmingsplannen "Buitengebied Venray 2010" en "Buitengebied Venray 2010, herziening regels" voor het huisvesten van buitenlandse werknemers. In onze brief van 15 maart 2024 hebben wij u een nieuw voornemen gestuurd tot het opleggen van een last onder bestuursdwang betreffende de algehele sluiting van het perceel en het beëindigen van het gebruik van de daarop aanwezige chalets voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Onze controlerapporten van 24 juli 2019, 25 september 2019, 15 november 2022 en 16 februari 2023 waren als bijlagen bij dat voornemen gevoegd. Deze rapporten zijn ook bij dit besluit gevoegd. [Redacted] zijn aan elkaar gelieerd. Er is bovendien sprake van een huur- /koopovereenkomst die tussen de heer en mevrouw Maessen als eigenaren van terrein en [Redacted] werd gesloten. Wij maken dit besluit dan ook bekend aan zowel [Redacted] U [Redacted] als aan [Redacted] en hun respectievelijke bestuurders.

### Overtredingen

- *Het gebruik is strijdig met het geldende bestemmingsplan*

Op het perceel dat aan de Deurneseweg 145 ligt, gelden de bestemmingsplannen "Buitengebied Venray 2010" en "Buitengebied Venray 2010, herziening regels".<sup>1</sup> Het perceel heeft in dat

<sup>1</sup> Op grond van artikel 4.6, eerste lid, onderdeel g van de Invoeringswet Omgevingswet maken de regels van deze bestemmingsplannen met ingang van 1 januari 2024 deel uit van het Omgevingsplan van de gemeente Venray.

eerstgenoemde bestemmingsplan de enkelbestemming "Agrarisch" en de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie-2". Op grond van artikel 3.1, in samenhang met artikel 3.5, onderdeel d en h van de regels behorende bij het bestemmingsplan "Buitengebied Venray 2010, herziening regels" is respectievelijk het gebruik van de gronden als opstelplaats voor chalets met toebehoren (kampeermiddelen) en de huisvesting van buitenlandse (internationale) werknemers verboden.

Zowel in het bestemmingsplan "Buitengebied Venray 2010" als het bestemmingsplan "Buitengebied Venray 2010, herziening regels" zijn ten aanzien van het bestaande gebruik van gronden en bouwwerken gelijklopende regels van overgangsrecht opgenomen namelijk in artikel 42 van de planregels. Uit artikel 42.2 van de planregels kan worden afgeleid dat alleen het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van de bestemmingsplannen en niet in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen, van dat plan, is toegestaan. Voordat de geldende bestemmingsplannen in werking traden, gold het bestemmingsplan "Buitengebied 1981".

De locatie Deurneseweg 145 was in het bestemmingsplan "Buitengebied 1981" aangeduid als "Agrarisch gebied met vrije vestiging". Deze gronden waren bestemd voor agrarische productiedoelinden. Onder strijdig gebruik werd expliciet benoemd: "gebruik van de opstallen voor bewoning (met uitzondering van de agrarische bedrijfswoning) en het gebruik van opstallen in verband met campings". Het gebruik als opstelplaats voor kampeermiddelen was derhalve ook in strijd met dat bestemmingsplan.

Artikel 5.1, eerste lid onder a van de Omgevingswet bepaalt dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning onder andere omgevingsplanactiviteiten uit te voeren die strijdig zijn met het geldende omgevingsplan. Het gebruik van het perceel als opstelplaats voor chalets met toebehoren (kampeermiddelen) en de huisvesting van buitenlandse werknemers is in strijd met het omgevingsplan van de gemeente Venray (c.q. de geldende bestemmingsplannen). Dit is een overtreding en wij zijn bevoegd hiertegen handhavend op te treden. Deze chalets zijn te beschouwen als "bouwwerken" en zijn zonder omgevingsvergunning geplaatst. Dat is in strijd met artikel 5.1, eerste lid, onder a van de Omgevingswet in samenhang met artikel 22.26 van het Omgevingsplan en artikel 5.1, tweede lid, onder a van de Omgevingswet.

Daarnaast hebben wij nog de volgende overtredingen geconstateerd.

- *Er is geen melding ingediend op grond van de Algemene plaatselijke verordening Venray 2024*

Er blijkt geen kennisgeving aan de burgemeester te zijn gedaan over de exploitatie van deze standplaats en het gebruik van de chalets op grond van de Algemene plaatselijke verordening Venray 2024 (hierna: APV). Op grond van artikel 2.36 van de APV is deze locatie te beschouwen als een "inrichting" waar, in de uitoefening van beroep of bedrijf, aan personen de mogelijkheid van nachtverblijf of gelegenheid tot kamperen wordt verschaft. Op grond van artikel 2.37 van de APV is, degene die een inrichting opricht, overneemt, verplaatst of de exploitatie of feitelijke leiding van een inrichting staakt, verplicht daarvan binnen drie dagen daarna van deze exploitatie schriftelijk kennis te doen aan de burgemeester. Een schriftelijke kennisgeving is niet gedaan.

Artikel 2.36 van de APV is enkele jaren geleden ingevoerd toen bestond deze kampeerplaats al. Er zijn in de APV geen overgangsbepalingen opgenomen, dus ook voor bestaande inrichtingen geldt deze meldingsverplichting.

- *De plaats waar de chalets staan, voldoet niet aan de eisen van brandveiligheid*

Deze stallingsplaats voor kampeermiddelen voldoet niet aan de gestelde eisen omtrent de (fysieke) veiligheid met name op het gebied van de beschikbaarheid van bluswatervoorzieningen en de bereikbaarheid met bluswatervoertuigen. Tijdens onze controles zijn wel de individuele chalets op brandveiligheid gecontroleerd maar niet de vraag of het terrein als zodanig voldoet aan brandveiligheid. Er is voor deze locatie in het verleden geen vergunning verleend op grond van de gemeentelijke brandbeveiligingsverordening. Inmiddels geldt het Besluit brandveilig gebruik basishulpverlening (Bgbop) en overige plaatsen. Er is ook geen melding gedaan op grond van het Bgbop voor het gebruiken van dit terrein als opstelplaats voor kampeermiddelen. Op luchtfoto's is te zien dat sommige chalets wel erg dicht op elkaar staan, waardoor risico op brandoverslag niet is uitgesloten. Op het terrein ligt kennelijk geen brandput of een andere vorm van bluswatervoorziening. Er zijn openbare bluswatervoorzieningen (brandkranen) op het perceel aan de Deurneseweg 145 zelf aanwezig. Deze bluswatervoorziening moet wel toereikend zijn. De afstand van de chalets tot deze bluswatervoorzieningen voldoet niet aan dat geldende modelbeleid van de Veiligheidsregio Limburg - Noord. Volgens het "Regionaal modelbeleid bluswater en bereikbaarheid van de Veiligheidsregio Limburg-Noord" moet de afstand van het chalet tot de primaire bluswatervoorziening namelijk maximaal 100 meter bedragen (tabel 2.7.1). Deze afstand blijkt op sommige plaatsen wel 400 meter te zijn. Voor zover deze opstelplaats voor chalets is te beschouwen als een "erf" wordt daardoor niet voldaan aan artikel 22.20 van het Omgevingsplan gemeente Venray, waarin een specifieke zorgplicht is opgenomen voor de staat en het (veilig) gebruik van "open erven en terreinen". Op grond van artikel 3.128 van het Besluit bouwwerken leefomgeving moet een plaats of bouwwerk bovendien zodanig bereikbaar zijn voor de hulpdiensten, dat tijdig bluswerkzaamheden kunnen worden uitgevoerd en hulp kan worden geboden.

- *Chalets met toebehoren voldoen niet aan de bepalingen van het Besluit bouwwerken leefomgeving*

Uit onze controle van 16 april 2024 is gebleken dat de rookmelders die functioneren vaak van het plafond worden verwijderd. Daarnaast werken rookmelders in sommige chalets niet. Handbrandblussers in de chalets moeten op tijd gekeurd worden. Dat bleek niet geval. In sommige chalets ontbreken blusdekens. Daardoor voldoen de chalets niet aan eisen die zijn genoemd in het Besluit bouwwerken leefomgeving in het bijzonder de bepalingen in paragraaf 3.7.5 van dat besluit.

### **Legalisatieonderzoek**

Wij zijn niet bereid - ook al zou deze worden aangevraagd - een omgevingsvergunning te verlenen met het oog op het legaliseren van het gebruik in strijd met de geldende bestemmingsplannen. Wij zijn van mening dat ter plaatse, gezien de huidige planologische inzichten, geen afwijking dan wel herziening van de geldende bestemmingsplannen aan de orde is om het bestaande gebruik op dit perceel te legaliseren. Het gebruik als standplaats voor chalets met toebehoren (kampeermiddelen)

en het huisvesten van internationale (buitenlandse) werknemers vinden wij op dit perceel niet wenselijk en verdraagt zich niet met het ruimtelijk beleid van de gemeente Venray. In het algemeen is het gebruik van het perceel in strijd met de geldende bestemmingsplannen een te grote belasting voor het woon- en leefklimaat ter plaatse, zodat legalisering zich ook niet verdraagt met een evenwichtige toedeling van functies in het omgevingsplan van de gemeente Venray. U bent derhalve in overtreding en wij zijn bevoegd hiertegen handhavend op te treden. Gelet op het bovenstaande behoort legalisatie niet tot de mogelijkheden. Aangezien wij met instandhouding van deze overtredingen niet akkoord gaan, dienen de overtredingen te worden beëindigd en beëindigd gehouden.

### **Wettelijke grondslagen toepassing van een last onder dwangsom**

Zoals aangegeven is het gebruik van het perceel als opstelplaats voor chalets met toebehoren (kampeermiddelen) en de huisvesting van buitenlandse werknemers o.a. in strijd met de regels van het omgevingsplan van de gemeente Venray. Op grond van artikel 125 van de Gemeentewet zijn wij bevoegd tot het opleggen van een last onder bestuursdwang indien wettelijke voorschriften worden overtreden. In geval wij bevoegd zijn u een last onder bestuursdwang op te leggen zijn wij bevoegd u op grond van artikel 5:32 van de Algemene wet bestuursrecht in plaats daarvan een last onder dwangsom op te leggen.

### **U heeft een mondelinge zienswijze ingediend tegen ons voorgenomen besluit**

Ter voorbereiding van dit besluit hebben wij u op 15 maart 2024 een voornemen gestuurd tot het toepassen van bestuursdwang. Wij hebben u op 10 april 2024 in de gelegenheid gesteld om een mondelinge zienswijze in te dienen tegen dat voornemen. U heeft daarvan gebruik gemaakt samen met uw raadsman, advocaat, mr. D. van Hijkoop. Een verslag van deze gelegenheid hebben wij in een afzonderlijke brief toegestuurd aan uw raadsman. Tijdens deze bijeenkomst hebben wij verteld dat het gebruik van het terrein niet alleen strijdig is met het geldende bestemmingsplan maar dat er ook andere overtredingen zijn geconstateerd zoals hiervoor aangegeven. U vertelde dat u op de hoogte was van de schriftelijke zienswijze die werd ingediend namens de heer Maessen, de eigenaar van het terrein tegen ons voornemen dat laatstgenoemde ontving.

### **Overwegingen ten aanzien van de ingediende mondelinge zienswijzen**

Tijdens de bijeenkomst van 10 april 2024 heeft u de volgende zienswijzen ingediend. Wij hebben uw zienswijzen hieronder samengevat weergegeven en daarbij onze reactie op uw zienswijzen aangegeven.

- *De heer en mevrouw Maessen verhuren zelf ook nog chalets op het terrein*

U geeft aan dat Ciseli Beheer BV in totaal 45 chalets huurt op het terrein. De overige chalets die op het terrein staan worden verhuurd door de heer en mevrouw Maessen.

Onze reactie:

Wij hebben kennis genomen van uw mededeling dat Ciseli Beheer BV in totaal 45 chalets op het terrein huurt. Aan de heer en mevrouw Maessen hebben wij eveneens een handhavingsbesluit bekend gemaakt.



- *U doet er alles aan om de huisvesting van arbeidsmigranten te verbeteren*

Wij hebben kennis genomen van het feit dat u bereid bent flink te investeren in deze locatie om de chalets en de voorzieningen op te knappen. U heeft de toegangsweg al opgeknapt in overleg met [REDACTED]. Om de veiligheid te verbeteren bent u voornemens rond het gehele terrein een goede afscheiding te realiseren en het park vierentwintig uur per dag te laten beveiligen.

Onze reactie:

Er is op 16 april 2024 een controle uitgevoerd en hieruit is gebleken dat de chalets slecht onderhouden worden en minimaal zijn afgewerkt. De chalets staan redelijk dicht op elkaar hetgeen de brandveiligheid niet bevordert. Een afschrift van het controlebezoek vindt u bijgesloten bij dit besluit. Dat u voornemens bent te investeren geeft uiting van goede intenties, echter, het gebruik is strijdig met het bestemmingsplan en zal niet gelegaliseerd worden. Ook niet als alles op orde zou zijn.

- *Een zinvol gebruik overeenkomstig de agrarische bestemming is niet meer mogelijk*

U geeft aan dat het terrein niet meer zinvol overeenkomstig de geldende agrarische bestemming kan worden gebruikt. In de gebouwen op het terrein die oorspronkelijk voor het agrarisch gebruik zijn gebouwd, zijn namelijk ook logies ondergebracht. Alle gebouwen op het terrein, inclusief de woning van [REDACTED], staan ten dienste van het gebruik als camping. In het verleden heeft de gemeente niet uitdrukkelijk aangegeven dat het gebruik als campingplaats in plaats van de geldende agrarische bestemming niet zonder meer ontoelaatbaar is. In 2021 werd een aanvraag ingediend voor het wijzigen van de bestemming (principe-verzoek). Er werd destijds bestuurlijk het standpunt ingenomen dat uitsluitend vanwege de geurbelasting van een nabijgelegen veehouderij het gebruik als kampeerplaats ter plaatse niet kon worden gelegaliseerd. Ciseli Beheer BV heeft een alternatief plan gemaakt. Dit komt erop neer dat in het gedeelte van het terrein, waarop de stankcirkel van de nabijgelegen veehouderij ligt geen chalets komen te staan. De bedoeling is om op het terrein portocabins of flexwoningen in twee bouwlagen op het terrein neer te zetten. Geurbelasting is dan geen belemmering meer.

Onze reactie:

Het huidige gebruik in strijd is met het geldende bestemmingsplan. De vraag of het toegelaten gebruik in het geldende bestemmingsplan nog zinvol is, betekent niet dat het huidige gebruik kan worden gelegaliseerd. Het principeverzoek van destijds is door ons beoordeeld en daar is negatief op geadviseerd, o.a. vanwege de geurbelasting was er een belemmering. Wij hebben eerder aangegeven dat wij niet bereid zijn medewerking te verlenen aan het legaliseren van het huidige feitelijke gebruik van deze locatie.

- *Er is een "eigen" bluswatervoorziening op het terrein aangelegd*

Er is een eigen bluswatervoorziening op het terrein te hebben aangelegd.

Onze reactie:

De gemeente en dus ook de Veiligheidsregio zijn niet bekend met een eigen bluswatervoorziening op het terrein. Als er een vorm van bluswatervoorziening is dan is daarvan niet vastgesteld of de voorziening aan de gestelde eisen voldoet.

- *De geconstateerde overlast is niet afkomstig van personen die in de door u gehuurde chalets verblijven*

U gaf aan de overlast, waarover wordt geklaagd bij het gemeentebestuur, niet afkomstig is van de buitenlandse werknemers die verblijven in de door u gehuurde chalets. Bovendien weigert de eigenaar van het terrein medewerking te verlenen aan de verkoop van het terrein, zodat u ook investeringen kunt doen in de verbetering van de chalets, de omheining van het terrein en het permanent beveiligen van het terrein.

Onze reactie:

Deze zienswijze is niet relevant in het kader van deze handhavingprocedure. Er zijn meldingen van omwonenden over overlast. Deze overlast heeft te maken met rondhangende personen die in de chalets zouden verblijven. Dat u geen medewerking kunt verkrijgen van de eigenaar voor het aanbrengen van de noodzakelijke verbeteringen op het terrein, waardoor de overlast wellicht vermindert zou kunnen worden, is geen bijzondere omstandigheid die ertoe kan leiden dat wij van handhavend optreden moeten afzien.

- *Lengte van de begunstigingstermijn*

In ons voornemen hebben wij een begunstigingstermijn opgenomen. Het gebruik van de chalets voor de huisvesting van buitenlandse werknemers diende volgens dit voornemen binnen één maand na de datum van verzending van het definitieve besluit te worden beëindigd en het terrein diende binnen deze termijn te worden gesloten. U vindt deze termijn te kort omdat u denkt er minstens 1,5 jaar voor nodig te hebben om alle huurders te herhuisvesten.

Onze reactie:

Wij achten een termijn van 1,5 jaar te lang. Een begunstigingstermijn moet voldoende ruim zijn om een overtreding te kunnen beëindigen. Hierbij dienen wij rekening te houden met het feit dat er mensen in de chalets verblijven en dat een redelijke termijn gegeven moet worden om andere woonruimte te vinden. De termijn die hiervoor redelijk is, betreft ongeveer twee maanden. Wij hebben in de last dan ook een begunstigingstermijn opgenomen die eindigt twee maanden na de datum van bekendmaking van deze brief.

- *U wenst overleg met het gemeentebestuur*

U heeft aangegeven dat u graag met het gemeentebestuur wenst te overleggen over verbeteringen aan het park of aan verplaatsing naar een nieuwe locatie.

Onze reactie:

Wij zijn van mening dat het geen verantwoordelijkheid is van het gemeentebestuur om te zoeken naar een nieuwe locatie. Bovendien, zoals wij hierboven al aangegeven hebben stemmen wij niet in met het huidige gebruik. Ook niet als er verbeteringen aangebracht zullen worden.

**Waarom leggen wij u een last onder dwangsom in plaats van een last onder bestuursdwang zoals opgenomen in ons voornemen van 15 maart 2024**

In ons voornemen van 15 maart 2024 hebben wij vermeld dat wij voornemens zijn ten aanzien van onze reactie op bovenstaande overtredingen u een last onder bestuursdwang op te leggen in de vorm van een sluiting van camping dan wel de aanwezige chalets. Zoals u ook aangaf in het gesprek dat wij op 10 april 2024 met u hadden, ligt het terrein in een open gebied. Fysieke afsluiting van het terrein kan niet anders dan door middel van het aanbrengen van een omheining voor het gehele terrein. Een omheining is daarom minimaal nodig om algehele sluiting van het terrein met de chalets te bewerkstelligen. U bent huurder van de chalets ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten. De overtreding kan door u worden beëindigd door het beëindigen en beëindigd te houden van de bewoning van de chalets op dit terrein. Bij nader inzien achten wij het opleggen van een last onder dwangsom effectiever om de geconstateerde overtredingen te beëindigen.

### **Besluit last onder dwangsom**

Wij besluiten van deze bevoegdheid gebruik te maken en leggen u een last onder dwangsom op om de overtreding van artikel 5.1, eerste lid onder a van de Omgevingswet te beëindigen en beëindigd te houden.

Deze last onder dwangsom richten wij aan u, omdat u als huurder van de chalets op het terrein de mogelijkheid heeft de geconstateerde overtredingen te (laten) beëindigen.

Wij gelasten u daarom **binnen twee maanden na de datum van bekendmaking van deze brief** de overtreding te beëindigen en beëindigd te houden. De strijdigheid kan worden opgeheven door:

*De bewoning van de door u gehuurde chalets, dan wel het laten dan wel het gelegenheid geven tot overnachten van personen in deze chalets te beëindigen en beëindigd te houden.*

### **Hoogte dwangsom**

De hoogte van de dwangsom moet in een redelijke verhouding staan tot de zwaarte van het geschonden belang en de beoogde werking van de dwangsomoplegging. De hoogte van de dwangsom moet een voldoende prikkel zijn om de last tijdig na te komen. Bij het bepalen van de hoogte van de dwangsom die kan verbeuren, hebben wij rekening gehouden met de kosten die moeten worden gemaakt om de overtreding ongedaan te maken; de aard en de ernst van de overtreding; de draagkracht van de overtreder en het voordeel / opbrengst voor de overtreder bij het voortzetten van de overtreding. De uitvoering van bovenstaande last brengt relatief weinig kosten met zich mee. U handelt in strijd met een geldende agrarische bestemming, hetgeen betekent dat de aard van de overtreding ingrijpend is. Het financiële voordeel dat u heeft met het voortzetten van de overtreding wat betreft het huisvesten van dit aantal personen op deze locatie, betekent een maandelijks opbrengst van naar schatting € 80.000,00 maandelijks.

De dwangsom stellen wij dan ook vast op **€ 100.000,00 ineens** indien u de last niet (tijdig) uitvoert.

### **Wat gebeurt er als u bovenstaande last niet of niet geheel uitvoert**

Alleen als u binnen deze termijn in zijn geheel aan bovenstaande last voldoet, kunt u het verbeuren van een dwangsom voorkomen. Dit betekent dat, als u niet binnen de genoemde termijn de last uitvoert, u het bedrag van de verbeurde dwangsom aan ons moet betalen.

Verbeurde dwangsommen dienen op basis van artikel 5:33 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) binnen zes weken nadat zij zijn verbeurd aan ons te worden betaald. Voorts kunnen wij, indien de verbeurde dwangsommen niet binnen de gestelde termijn zijn betaald, ingevolge artikel 5:37 van de Awb bij afzonderlijk besluit overgaan tot de invordering hiervan.

### **Een last onder bestuursdwang kan eventueel in een later stadium nog worden opgelegd**

U moet er wel rekening mee houden dat wanneer als gevolg van deze last onder dwangsom aan de last niet of niet geheel wordt voldaan wij alsnog bevoegd zijn u een last onder bestuursdwang op te leggen.

### **Rechtsopvolging**

In overeenstemming met het bepaalde in artikel 18.4a Omgevingswet bepalen wij voorts dat dit besluit mede geldt jegens uw rechtsopvolgers.

Op basis van het bepaalde in de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken wordt een besluit tot oplegging van een last onder bestuursdwang/dwangsom en waarbij artikel 18.4a Omgevingswet is toegepast in het gemeentelijke beperkingenregister ingeschreven. Dit heeft tot gevolg dat het besluit in het Kadaster wordt geregistreerd bij het kadastraal object waartoe de grond en/of een bouwwerk behoort. U kunt met het oog op de bescherming van uw persoonlijke levenssfeer verzoeken uw persoonsgegevens in het gemeentelijke beperkingenregister af te schermen.

### **Inwerkingtreding besluit**

Dit besluit treedt in werking op de dag na verzending.

### **Rechtsmiddelen**

Is het besluit onduidelijk of heeft u er vragen over? Neem dan eerst contact met ons op. Dit kan voorkomen dat u een bezwaarschrift moet schrijven. Komen we er samen niet uit, kunt u alsnog bezwaar maken.

Dit kan via [www.venray.nl/bezwaarschrift-indienen](http://www.venray.nl/bezwaarschrift-indienen). Daarvoor heeft u uw elektronische handtekening (DigiD) nodig. Ook kunt u schriftelijk bezwaar indienen. Dit bezwaarschrift stuurt u naar burgemeester en wethouders van Venray, Postbus 500, 5800 AM Venray.

In het bezwaarschrift schrijft u tegen welk besluit u bezwaar maakt en waarom u het niet eens bent met ons besluit. Denkt u eraan dat u het bezwaarschrift ondertekent en dat u uw naam en adres vermeldt. U heeft zes weken om het bezwaarschrift in te dienen. De uiterste datum is zes weken na de datum waarop wij het besluit hebben verzonden. Als u bezwaar maakt, treedt het besluit toch in werking. Alleen als er spoedeisende belangen zijn die dat nodig maken, kunt u bij de rechter om een tijdelijke maatregel vragen. Dat heet een voorlopige voorziening. Alle informatie hierover kunt u krijgen via de griffie van de rechtbank Limburg, Postbus 950, 6040 AZ Roermond.

### **Informatie**

Mocht u nog vragen hebben, neemt u dan s.v.p. contact op met onze juridisch medewerker [REDACTED] [REDACTED] telefonisch te bereiken op telefoonnummer [REDACTED] 4 of via mailadres: [gemeente@venray.nl](mailto:gemeente@venray.nl).

Het college van burgemeester en wethouders,

de burgemeester,

de secretaris,

[REDACTED]

[REDACTED]

### **Bijlagen:**

Controlerapporten van:

- 24 juli 2019;
- 25 september 2019;
- 15 november 2022;
- 16 februari 2023;
- 16 april 2024;
- Situatietekening.

Raadhuisstraat 1  
Postbus 500, 5800 AM Venray  
Telefoon (0478) 52 33 33  
Telefax (0478) 52 32 22  
E-mail [gemeente@venray.nl](mailto:gemeente@venray.nl)  
Internet [www.venray.nl](http://www.venray.nl)  
KvK- nummer 14132389  
IBAN NL20 BNGH 028 5028 383 (belastingen)  
IBAN NL11 BNGH 028 5008 757 (algemeen)  
BIC BNGHNL2G

Boerderijcamping "de Zwaluw"

[REDACTED]  
mevrouw M.J. Maessen-Janssen

Deurneseweg 145

5012 AA VENRAY  
[REDACTED]

Datum 2 juli 2024  
Ons kenmerk CHZ\_IC-2022-0564-001  
Pagina 1 van 8

Behandeld door [REDACTED]  
Datum uw brief  
Uw kenmerk

Onderwerp Last onder dwangsom met betrekking tot gebruik van een camping en de plaatsing van chalets in strijd met de geldende bestemmingsplannen.

Geachte [REDACTED],

Wij constateerden dat op uw perceel, kadastraal bekend gemeente Venray, sectie M, nummer 1110 aan de Deurneseweg 145 te Ysselsteyn in strijd met de geldende bestemmingsplannen "Buitengebied Venray 2010" en "Buitengebied Venray 2010, herziening regels" gebruikt wordt. Uw perceel wordt gebruikt als standplaats voor stacaravans met toebehoren (kampeermiddelen) en het huisvesten van internationale (buitenlandse) werknemers. Bijgaand sturen wij u onze controlerapporten van 24 juli 2019, 25 september 2019, 15 november 2022 en 16 februari 2023. Uw perceel is toegankelijk via de kadastrale percelen sectie M, nummers 234, 1108 en 225 (aangegeven op bijgaande situatietekening).

### Overtredingen

- *Het gebruik is strijdig met het geldende bestemmingsplan*

Op het perceel kadastraal bekend gemeente Venray, sectie M, nummer 1110, gelden de bestemmingsplannen "Buitengebied Venray 2010" en "Buitengebied Venray 2010, herziening regels".<sup>1</sup> Het perceel heeft in dat eerstgenoemde bestemmingsplan de enkelbestemming "Agrarisch" en de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie-2". Op grond van artikel 3.1, in samenhang met artikel 3.5, onderdeel d en h van de regels behorende bij het bestemmingsplan "Buitengebied Venray 2010, herziening regels" is respectievelijk het gebruik van de gronden als opstelplaats voor stacaravans met toebehoren (kampeermiddelen) en de huisvesting van buitenlandse (internationale) werknemers verboden.

Zowel in het bestemmingsplan "Buitengebied Venray 2010" als het bestemmingsplan "Buitengebied Venray 2010, herziening regels" zijn ten aanzien van het bestaande gebruik van gronden en bouwwerken gelijklopende regels van overgangsrecht opgenomen in artikel 42 van de planregels.

<sup>1</sup> Op grond van artikel 4.6, eerste lid, onderdeel g van de Invoeringswet Omgevingswet maken de regels van deze bestemmingsplannen met ingang van 1 januari 2024 deel uit van het Omgevingsplan van de gemeente Venray.

Uit artikel 42.2 kan worden afgeleid dat alleen het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van de bestemmingsplannen en niet in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen, van dat plan is toegestaan. Voordat de geldende bestemmingsplannen in werking traden, gold het bestemmingsplan "Buitengebied 1981".

De locatie Deurneseweg 145 was in het bestemmingsplan "Buitengebied 1981" aangeduid als "Agrarisch gebied met vrije vestiging". Deze gronden waren bestemd voor agrarische productiedoelinden. Onder strijdig gebruik werd expliciet benoemd: "gebruik van de opstallen voor bewoning (met uitzondering van de agrarische bedrijfswoning) en het gebruik van opstallen in verband met campings". Het gebruik als opstelplaats voor kampeermiddelen was derhalve ook in strijd met dat bestemmingsplan.

Artikel 5.1, eerste lid onder a van de Omgevingswet bepaalt dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning onder andere omgevingsplanactiviteiten uit te voeren die strijdig zijn met het geldende omgevingsplan. Het gebruik van het perceel als opstelplaats voor chalets met toebehoren (kampeermiddelen) en de huisvesting van buitenlandse werknemers is in strijd met het omgevingsplan van de gemeente Venray (c.q. de geldende bestemmingsplannen). Dit is een overtreding en wij zijn bevoegd hiertegen handhavend op te treden. Deze chalets zijn te beschouwen als "bouwwerken" en zijn zonder omgevingsvergunning geplaatst. Dat is in strijd met artikel 5.1, eerste lid, onder a van de Omgevingswet in samenhang met artikel 22.26 van het Omgevingsplan en artikel 5.1, tweede lid, onder a van de Omgevingswet.

Daarnaast hebben wij nog de volgende overtredingen geconstateerd.

- *Er is geen melding ingediend op grond van de Algemene plaatselijke verordening Venray 2024*

Op grond van artikel 2.36 van de Algemene plaatselijke verordening Venray 2024 (hierna: APV) is deze locatie te beschouwen als een "inrichting" waar, in de uitoefening van beroep of bedrijf, aan personen de mogelijkheid van nachtverblijf of gelegenheid tot kamperen wordt verschaft. Op grond van artikel 2.37 van de APV is, degene die een inrichting opricht, overneemt, verplaatst of de exploitatie of feitelijke leiding van een inrichting staakt, verplicht daarvan binnen drie dagen daarna van deze exploitatie schriftelijk kennis te doen aan de burgemeester. Een schriftelijke kennisgeving is niet gedaan. Artikel 2.36 van de APV is enkele jaren geleden ingevoerd toen bestond deze kampeerplaats al. Er zijn in de APV geen overgangsbepalingen opgenomen, dus ook voor bestaande inrichtingen geldt deze meldingsverplichting.

- *De plaats waar de chalets staan, voldoet niet aan de eisen van brandveiligheid*

Deze stallingsplaats voor kampeermiddelen voldoet niet aan de gestelde eisen omtrent de (fysieke) veiligheid met name op het gebied van de beschikbaarheid van bluswatervoorzieningen en de bereikbaarheid met bluswatervoertuigen. Tijdens onze controles zijn wel de individuele chalets op brandveiligheid gecontroleerd maar niet de vraag of het terrein als zodanig voldoet aan brandveiligheid. Er is voor deze locatie in het verleden geen vergunning verleend op grond van de gemeentelijke brandbeveiligingsverordening. Inmiddels geldt het Besluit brandveilig gebruik

basishulpverlening (Bgbop) en overige plaatsen. Er is ook geen melding gedaan op grond van het Bgbop voor het gebruiken van dit terrein als opstelplaats voor kampeermiddelen. Op luchtfoto's is te zien dat sommige chalets wel erg dicht op elkaar staan, waardoor risico op brandoverslag niet is uitgesloten. Op het terrein ligt kennelijk geen brandput of een andere vorm van bluswatervoorziening. Er zijn openbare bluswatervoorzieningen (brandkranen) op het perceel aan de Deurneseweg 145 zelf aanwezig. Deze bluswatervoorziening moet wel toereikend zijn. De afstand van de chalets tot deze bluswatervoorzieningen voldoet niet aan dat geldende modelbeleid van de Veiligheidsregio Limburg - Noord. Volgens het "Regionaal modelbeleid bluswater en bereikbaarheid van de Veiligheidsregio Limburg-Noord" moet de afstand van het chalet tot de primaire bluswatervoorziening namelijk maximaal 100 meter bedragen (tabel 2.7.1). Deze afstand blijkt op sommige plaatsen wel 400 meter te zijn. Weliswaar is namens ██████████ in de mondelinge zienswijze aangegeven dat er een bluswatervoorziening is aangelegd maar daarvan is de gemeente en Veiligheidsregio niets bekend en daardoor is van deze voorziening niet bekend of hij aan de gestelde eisen voldoet. Voor zover deze opstelplaats voor chalets is te beschouwen als een "erf" wordt daardoor niet voldaan aan artikel 22.20 van het Omgevingsplan gemeente Venray, waarin een specifieke zorgplicht is opgenomen voor de staat en het (veilig) gebruik van "open erven en terreinen". Op grond van artikel 3.128 van het Besluit bouwwerken leefomgeving moet een plaats of bouwwerk bovendien zodanig bereikbaar zijn voor de hulpdiensten, dat tijdig bluswerkzaamheden kunnen worden uitgevoerd en hulp kan worden geboden.

- *Chalets met toebehoren voldoen niet aan de bepalingen van het Besluit bouwwerken leefomgeving*

Uit onze controle van 16 april 2024 is gebleken dat de rookmelders die functioneren vaak van het plafond worden verwijderd. Daarnaast werken rookmelders in sommige chalets niet. Handbrandblussers in de chalets moeten op tijd gekeurd worden. Dat bleek niet geval. In sommige chalets ontbreken blusdekens. Daardoor voldoen de chalets niet aan eisen die zijn genoemd in het Besluit bouwwerken leefomgeving in het bijzonder de bepalingen in paragraaf 3.7.5 van dat besluit.

### **Legalisatieonderzoek**

Wij zijn niet bereid - ook al zou deze worden aangevraagd - een omgevingsvergunning te verlenen met het oog op het legaliseren van het gebruik in strijd met de geldende bestemmingsplannen. Wij zijn van mening dat ter plaatse, gezien de huidige planologische inzichten, geen afwijking dan wel herziening van de geldende bestemmingsplannen aan de orde is om het bestaande gebruik op dit perceel te legaliseren. Het gebruik als standplaats voor chalets met toebehoren (kampeermiddelen) en het huisvesten van internationale (buitenlandse) werknemers vinden wij op dit perceel niet wenselijk en verdraagt zich niet met het ruimtelijk beleid van de gemeente Venray. In het algemeen is het gebruik van het perceel in strijd met de geldende bestemmingsplannen een te grote belasting voor het woon- en leefklimaat ter plaatse, zodat legalisering zich ook niet verdraagt met een evenwichtige toedeling van functies in het omgevingsplan van de gemeente Venray. U bent derhalve in overtreding en wij zijn bevoegd hiertegen handhavend op te treden. Gelet op het bovenstaande behoort legalisatie niet tot de mogelijkheden. Aangezien wij met instandhouding van deze overtreding niet akkoord gaan, dient de overtreding te worden beëindigd.



### **Wettelijke grondslagen toepassing van een last onder dwangsom**

Zoals aangegeven is het gebruik van het perceel als opstelplaats voor chalets met toebehoren (kampeermiddelen) en de huisvesting van buitenlandse werknemers o.a. in strijd met de regels van het omgevingsplan van de gemeente Venray. Op grond van artikel 125 van de Gemeentewet zijn wij bevoegd tot het opleggen van een last onder bestuursdwang indien wettelijke voorschriften worden overtreden. In geval wij bevoegd zijn u een last onder bestuursdwang op te leggen zijn wij bevoegd u op grond van artikel 5:32 van de Algemene wet bestuursrecht in plaats daarvan een last onder dwangsom op te leggen.

### **U heeft een schriftelijke zienswijze ingediend tegen het voornemen van het besluit**

Wij hebben op 15 maart 2024 een voornemen gestuurd tot het toepassen van bestuursdwang. Bij brief van 27 maart 2024 heeft uw advocaat, [REDACTED], een schriftelijke zienswijze ingediend tegen ons voornemen.

### **Overwegingen ten aanzien van de ingediende schriftelijke zienswijze**

In dit besluit hebben wij hierna, samengevat, deze zienswijzen weergegeven en daarbij onze reactie aangegeven:

- *Tussen [REDACTED] en u bestaat een huur-/koopovereenkomst, in welk kader [REDACTED] vanaf 1 september 2021 45 chalets huurt op de boerderijcamping voor de huisvesting van ten minste 180 tijdelijke arbeidsmigranten. Partijen spraken af dat de exploitatie van het bedrijf "de Zwaluw" per 1 januari 2022 volledig voor rekening en risico is van [REDACTED]*

Dat er een overeenkomst is tussen u [REDACTED] neemt niet weg dat u het perceel "laat gebruiken" in strijd met het geldend bestemmingsplan. Diegene – in de meeste gevallen de eigenaar – die het perceel laat gebruiken in strijd met de geldende bestemmingsplannen, dient ook als overtreder te worden aangemerkt. Daarnaast geeft u aan zelf voor eigen rekening op dit terrein nog chalets te verhuren, dan wel te hebben verhuurd. Elke vorm van verhuur van woonruimte in chalets of het geven van gelegenheid van verblijf aan personen in andere gebouwen op dit perceel is strijdig met de geldende bestemmingsplannen. Wij hebben u dan ook terecht als overtreder aangemerkt en deze last onder dwangsom aan u gericht.

- *In de huur- /koopovereenkomst is een inspanningsplicht opgenomen voor [REDACTED] om de bedrijfsactiviteiten op "de Zwaluw" in planologisch opzicht zo snel als mogelijk gelegaliseerd te krijgen. In uw voornemen is het volgende te lezen: "Wij zijn niet bereid – ook al zou deze worden aangevraagd – een omgevingsvergunning te verlenen met het oog op het legaliseren van het gebruik in strijd met de geldende bestemmingsplannen." Niet alleen lijkt daaruit te volgen dat er in het geheel geen omgevingsvergunning door [REDACTED] is aangevraagd, maar duidelijk is ook dat de gemeente Venray niet bereid is om het gebruik te legaliseren. Derhalve is legalisatie volgens cliënte niet langer mogelijk.*

Er bestaat geen zicht op legalisatie. Er is door [REDACTED] geen omgevingsvergunning aangevraagd. Er is wel een zgn. principe-verzoek door [REDACTED] ingediend voor het legaliseren van het gebruik van het perceel als camping. Dit verzoek is afgewezen. Gelet op de ter plaatse aanwezige geurbelasting als gevolg van de nabij gelegen intensieve veehouderij is

legalisatie in strijd met een goede ruimtelijke ordening, omdat ter plaatse van de camping geen goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

- *De exploitatie van het bedrijf "de Zwaluw" per 1 januari 2022 is volledig voor rekening en risico van [REDACTED] V. [REDACTED] heeft het gebruiksrecht en voert het beheer. De huisvesting van arbeidsmigranten is een kwestie tussen [REDACTED] en haar huurders en de beëindiging van de verhuur aan arbeidsmigranten kan enkel door [REDACTED] als exploitant, worden gerealiseerd. Cliënten hebben derhalve thans geen invloed op de huisvestingsactiviteiten van [REDACTED]*

U heeft een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten met [REDACTED] en R [REDACTED] met een bepaling dat de overeenkomst eindigt als de gemeente handhavend optreedt. Het is aannemelijk dat u het privaatrechtelijk goed geregeld heeft en de privaatrechtelijke afspraken geen belemmering zullen vormen om aan de last onder dwangsom tijdig uitvoer te kunnen geven. Los daarvan blijft u zelf verantwoordelijk als eigenaar om te voldoen aan bestuursrechtelijke wet- en regelgeving en staat een privaatrechtelijke overeenkomst ons in beginsel niet in de weg om handhavend op te treden.

- *[REDACTED] handelt als huurder en (onder)verhuurder in strijd met de gebruiksregels in het ter plaatse geldende bestemmingsplan en alleen [REDACTED] heeft de beëindiging van de ter plaatse illegale situatie in haar macht. U meent dat wij ons enkel tot [REDACTED] dienen te wenden wat betreft de lasten en de kosten voor bestuursdwang inzake de voorgenomen lasten onder en de kosten van bestuursdwang. Het kostenverhaal ten aanzien van deze lasten uit dient te blijven nu dat, gelet op de positie die u heeft ten opzichte van [REDACTED]*

In het voornemen hebben wij het gehad over kosten van bestuursdwang. Wij hebben besloten om op te treden met een last onder dwangsom (zie de uitleg in deze brief). Voor de beantwoording gaan we dan ook uit dat uw zienswijze is gericht tegen het opleggen van een dwangsom. Zie hiervoor onze reactie hierboven. U bent als eigenaar tevens overtreder en u heeft het in uw macht de overtredingen te beëindigen en daarom schrijven wij ook u aan.

- *In de overeenkomst tussen cliënten en C [REDACTED] is ook afgesproken dat drie chalets bij u in beheer blijven. U verhuurt deze chalets nog. U heeft met de bewoners afgesproken dat zij de camping vóór 1 mei 2024 hebben verlaten. U heeft verder geen particuliere huurders die een chalet huren op het perceel.*

Het is goed te vernemen dat u de huur van deze chalets reeds heeft opgezegd. De last onder dwangsom richt zich echter ook op de andere chalets en gebouwen die in strijd met het bestemmingsplan bewoond worden.

- *Indien C [REDACTED] de bedrijfsactiviteiten niet tijdig zal beëindigen en derhalve niet voldoet aan last onder bestuursdwang inzake de sluiting, moet u desalniettemin tot verwijdering van de chalets overgaan. Anders dan ten aanzien van de particuliere huurders die rechtstreeks huren van cliënten, heeft u geen invloed op de beëindiging van de bedrijfsactiviteiten, zoals is opgenomen in ons voornemen tot het opleggen van een last onder bestuursdwang inzake de sluiting*

U bent als eigenaar verantwoordelijk voor het gebruik van uw perceel. Zoals hierboven ook reeds aangegeven. Bovendien hebben we ook de overige overtreders aangeschreven om de overtredingen te beëindigen.

### **Waarom leggen wij u een last onder dwangsom in plaats van een last onder bestuursdwang zoals opgenomen in ons voornemen van 15 maart 2024**

In ons voornemen van 15 maart 2024 hebben wij vermeld dat wij voornemens zijn ten aanzien van onze reactie op bovenstaande overtredingen u een last onder bestuursdwang op te leggen in de vorm van een sluiting van camping dan wel de aanwezige chalets en vervolgens verwijderen van de chalets. Het terrein ligt echter in een open gebied. Fysieke afsluiting van het terrein kan niet anders dan door middel van het aanbrengen van een omheining voor het gehele terrein. Een omheining is daarom minimaal nodig om algehele sluiting van het terrein met de chalets te bewerkstelligen. U bent verhuurders c.q. gebruikers van de chalets ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten. De overtreding kan door u worden beëindigd door het beëindigen en beëindigd te houden van de bewoning en vervolgens de chalets op dit terrein te verwijderen en verwijderd te houden. Bij nader inzien achten wij het opleggen van een last onder dwangsom effectiever om de geconstateerde overtredingen te beëindigen.

### **Besluit last onder dwangsom**

Wij besluiten van deze bevoegdheid gebruik te maken en leggen u een last onder dwangsom op om de overtreding met artikel 5.1, eerste lid onder a van de Omgevingswet te beëindigen en beëindigd te houden.

#### **Last 1**

U moet de bewoning van de door u gebruikte chalets en op de overige voor bewoning geschikte, aldaar aanwezige gebouwen (met uitzondering van uw woning) dan wel het gelegenheid geven tot overnachten van personen daarin beëindigen en beëindigd houden.

Deze last onder dwangsom richten wij aan u, omdat u als eigenaren van de chalets en de gebouwen op het terrein de mogelijkheid heeft de geconstateerde overtredingen te (laten) beëindigen. U beiden heeft immers ook een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten met [REDACTED] en [REDACTED] over het gebruik van de chalets.

Wij gelasten u uiterlijk **binnen twee maanden na de datum van het bekend maken van deze brief** deze overtredingen te beëindigen en beëindigd te houden.

#### **Last 2**

U bent eigenaar van het perceel en de chalets met toebehoren (kampeermiddelen) die in strijd met de geldende bestemmingsplannen worden gebruikt. Dat betekent dat na de beëindiging van het gebruik en de sluiting van het perceel, u bevoegd bent deze standplaats voor chalets met toebehoren (kampeermiddelen) geheel te ontruimen en ontruimd te houden voor zover het daar aanwezige chalets betreft.

De uitvoering van bovenstaande last moet plaatsvinden **binnen zes maanden na de datum van het bekend maken van deze brief** tot het opleggen van last onder dwangsom.

### **Hoogte dwangsommen**

De hoogte van de dwangsommen moeten in een redelijke verhouding staan tot de zwaarte van het geschonden belang en de beoogde werking van de dwangsomoplegging. De hoogte van de dwangsom moet een voldoende prikkel zijn om de last tijdig na te komen. Bij het bepalen van de hoogte van de dwangsom die kan verbeuren, hebben wij rekening gehouden met de kosten die moeten worden gemaakt om de overtreding ongedaan te maken; de aard en de ernst van de overtreding; de draagkracht van de overtreder en het voordeel / opbrengst voor de overtreder bij het voortzetten van de overtreding. De uitvoering van bovenstaande lasten brengt relatief weinig kosten met zich mee. U handelt in strijd met een geldende agrarische bestemming, hetgeen betekent dat de aard van de overtreding ingrijpend is. Het financiële voordeel dat u heeft met het voortzetten van de overtreding wat betreft het huisvesten van dit aantal personen op deze locatie, en het gelegenheid geven daartoe door de verhuur van de chalets, betekent een aanzienlijk bedrag aan maandelijkse opbrengst uit huuropbrengsten met zich. De dwangsommen stellen wij dan ook vast op **€ 100.000,00 ineens** indien u de lasten genoemd onder 1 niet (tijdig) uitvoert. Voor het niet tijdig uitvoeren van de last genoemd onder 2 stellen wij een dwangsom vast op **€ 120.000,00 ineens**.

### **Wat gebeurt er als u bovenstaande lasten niet of niet geheel uitvoert**

Alleen als u binnen deze termijnen in zijn geheel aan bovenstaande lasten voldoet, kunt u het verbeuren van een dwangsom voorkomen. Dit betekent dat, als u niet binnen de genoemde termijnen de lasten uitvoert, u het bedrag van de verbeurde dwangsom aan ons moet betalen. Verbeurde dwangsommen dienen op basis van artikel 5:33 van de Awb binnen zes weken nadat zij zijn verbeurd aan ons te worden betaald. Voorts kunnen wij, indien de verbeurde dwangsommen niet binnen de gestelde termijn zijn betaald, ingevolge artikel 5:37 van de Awb bij afzonderlijk besluit overgaan tot de invordering hiervan.

### **Een last onder bestuursdwang kan eventueel in een later stadium nog worden opgelegd**

U moet er wel rekening mee houden dat wanneer als gevolg van deze last onder dwangsom aan de lasten niet of niet geheel wordt voldaan wij alsnog bevoegd zijn u een last onder bestuursdwang op te leggen.

### **Rechtsopvolging**

In overeenstemming met het bepaalde in artikel 18.4a Omgevingswet bepalen wij voorts dat dit besluit mede geldt jegens uw rechtsopvolgers.

Op basis van het bepaalde in de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken wordt een besluit tot oplegging van een last onder bestuursdwang/dwangsom en waarbij artikel 18.4a Omgevingswet is toegepast in het gemeentelijke beperkingenregister ingeschreven. Dit heeft tot gevolg dat het besluit in het Kadaster wordt geregistreerd bij het kadastraal object waartoe de grond en/of een bouwwerk behoort. U kunt met het oog op de bescherming van uw persoonlijke levenssfeer verzoeken uw persoonsgegevens in het gemeentelijke beperkingenregister af te schermen.

### **Inwerkingtreding besluit**

Dit besluit treedt in werking op de dag na verzending.

## Rechtsbescherming

Is het besluit onduidelijk of heeft u er vragen over? Neem dan eerst contact met ons op. Dit kan voorkomen dat u een bezwaarschrift moet schrijven. Komen we er samen niet uit, kunt alsnog bezwaar maken.

Dit kan via [www.venray.nl/bezwaarschrift-indienen](http://www.venray.nl/bezwaarschrift-indienen). Daarvoor heeft u uw elektronische handtekening (DigiD) nodig. Ook kunt u schriftelijk bezwaar indienen. Dit bezwaarschrift stuurt u naar burgemeester en wethouders van Venray, Postbus 500, 5800 AM Venray.

In het bezwaarschrift schrijft u tegen welk besluit u bezwaar maakt en waarom u het niet eens bent met ons besluit. Denkt u eraan dat u het bezwaarschrift ondertekent en dat u uw naam en adres vermeldt. U heeft zes weken om het bezwaarschrift in te dienen. De uiterste datum is zes weken na de datum waarop wij het besluit hebben verzonden. Als u bezwaar maakt, treedt het besluit toch in werking. Alleen als er spoedeisende belangen zijn die dat nodig maken, kunt u bij de rechter om een tijdelijke maatregel vragen. Dat heet een voorlopige voorziening. Alle informatie hierover kunt u krijgen via de griffie van de rechtbank Limburg, Postbus 950, 6040 AZ Roermond.

## Informatie

Mocht u nog vragen hebben, neemt u dan s.v.p. contact op met onze juridische medewerker de [REDACTED], telefonisch te bereiken op telefoonnummer [REDACTED] of via mailadres: [gemeente@venray.nl](mailto:gemeente@venray.nl).

Het college van burgemeester en wethouders,

de burgemeester,

de secretaris,

[REDACTED]

[REDACTED]

Controlerapporten van:

- 24 juli 2019;
- 25 september 2019;
- 15 november 2022;
- 16 februari 2023;
- 16 april 2024;
- Situatietekening.

Raadhuisstraat 1  
Postbus 500, 5800 AM Venray  
Telefoon (0478) 52 33 33  
Telefax (0478) 52 32 22  
E-mail [gemeente@venray.nl](mailto:gemeente@venray.nl)  
Internet [www.venray.nl](http://www.venray.nl)  
KvK- nummer 14132389  
IBAN NL20 BNGH 028 5028 383 (belastingen)  
IBAN NL11 BNGH 028 5008 757 (algemeen)  
BIC BNGHNL2G

[REDACTED]

Datum	2 juli 2024	Behandeld door	[REDACTED]
Ons kenmerk	CHZ_IC-2022-0564-001	Datum uw brief	
Pagina	1 van 7	Uw kenmerk	

Onderwerp Last onder dwangsom met betrekking tot gebruik chalets op camping De Zwaluw in strijd met de geldende bestemmingsplannen.

Geachte dame/heer,

Het perceel, kadastraal bekend gemeente Venray, sectie M, nummer 1110, gelegen aan de Deurneseweg 145 te Ysselsteyn wordt gebruikt als standplaats voor chalets met toebehoren (kampeermiddelen) en het huisvesten van internationale (buitenlandse) werknemers. Het perceel is toegankelijk via de kadastrale percelen sectie M, nummers 234, 1108 en 225 (aangegeven op bijgaande situatietekening). In onze brief van 6 december 2022 hebben wij u een voornemen gestuurd tot het opleggen van een last onder bestuursdwang over het beëindigen en beëindigd houden van het gebruik van dat perceel in strijd met de geldende bestemmingsplannen "Buitengebied Venray 2010" en "Buitengebied Venray 2010, herziening regels" voor het huisvesten van buitenlandse werknemers. In onze brief van 15 maart 2024 hebben wij u een nieuw voornemen gestuurd tot het opleggen van een last onder bestuursdwang betreffende de algehele sluiting van het perceel en het beëindigen van het gebruik van de daarop aanwezige chalets voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Onze controlerapporten van 24 juli 2019, 25 september 2019, 15 november 2022 en 16 februari 2023 waren als bijlagen bij dat voornemen gevoegd. Deze rapporten zijn ook bij dit besluit gevoegd. [REDACTED] en [REDACTED] zijn aan elkaar gelieerd. Er is bovendien sprake van een huur- /koopovereenkomst die tussen [REDACTED] als eigenaren van terrein en [REDACTED], respectievelijk [REDACTED] werd gesloten. Wij maken dit besluit dan ook bekend aan zowel [REDACTED] als aan Ciseli Beheer BV en hun respectievelijke bestuurders.

### Overtredingen

- *Het gebruik is strijdig met het geldende bestemmingsplan*

Op het perceel dat aan de Deurneseweg 145 ligt, gelden de bestemmingsplannen "Buitengebied Venray 2010" en "Buitengebied Venray 2010, herziening regels".<sup>1</sup> Het perceel heeft in dat

<sup>1</sup> Op grond van artikel 4.6, eerste lid, onderdeel g van de Invoeringswet Omgevingswet maken de regels van deze bestemmingsplannen met ingang van 1 januari 2024 deel uit van het Omgevingsplan van de gemeente Venray.

eerstgenoemde bestemmingsplan de enkelbestemming "Agrarisch" en de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie-2". Op grond van artikel 3.1, in samenhang met artikel 3.5, onderdeel d en h van de regels behorende bij het bestemmingsplan "Buitengebied Venray 2010, herziening regels" is respectievelijk het gebruik van de gronden als opstelplaats voor chalets met toebehoren (kampeermiddelen) en de huisvesting van buitenlandse (internationale) werknemers verboden.

Zowel in het bestemmingsplan "Buitengebied Venray 2010" als het bestemmingsplan "Buitengebied Venray 2010, herziening regels" zijn ten aanzien van het bestaande gebruik van gronden en bouwwerken gelijklopende regels van overgangsrecht opgenomen namelijk in artikel 42 van de planregels. Uit artikel 42.2 van de planregels kan worden afgeleid dat alleen het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van de bestemmingsplannen en niet in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen, van dat plan, is toegestaan. Voordat de geldende bestemmingsplannen in werking traden, gold het bestemmingsplan "Buitengebied 1981".

De locatie Deurneseweg 145 was in het bestemmingsplan "Buitengebied 1981" aangeduid als "Agrarisch gebied met vrije vestiging". Deze gronden waren bestemd voor agrarische productiedoelinden. Onder strijdig gebruik werd expliciet benoemd: "gebruik van de opstallen voor bewoning (met uitzondering van de agrarische bedrijfswoning) en het gebruik van opstallen in verband met campings". Het gebruik als opstelplaats voor kampeermiddelen was derhalve ook in strijd met dat bestemmingsplan.

Artikel 5.1, eerste lid onder a van de Omgevingswet bepaalt dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning onder andere omgevingsplanactiviteiten uit te voeren die strijdig zijn met het geldende omgevingsplan. Het gebruik van het perceel als opstelplaats voor chalets met toebehoren (kampeermiddelen) en de huisvesting van buitenlandse werknemers is in strijd met het omgevingsplan van de gemeente Venray (c.q. de geldende bestemmingsplannen). Dit is een overtreding en wij zijn bevoegd hiertegen handhavend op te treden. Deze chalets zijn te beschouwen als "bouwwerken" en zijn zonder omgevingsvergunning geplaatst. Dat is in strijd met artikel 5.1, eerste lid, onder a van de Omgevingswet in samenhang met artikel 22.26 van het Omgevingsplan en artikel 5.1, tweede lid, onder a van de Omgevingswet.

Daarnaast hebben wij nog de volgende overtredingen geconstateerd.

- *Er is geen melding ingediend op grond van de Algemene plaatselijke verordening Venray 2024*

Er blijkt geen kennisgeving aan de burgemeester te zijn gedaan over de exploitatie van deze standplaats en het gebruik van de chalets op grond van de Algemene plaatselijke verordening Venray 2024 (hierna: APV). Op grond van artikel 2.36 van de APV is deze locatie te beschouwen als een "inrichting" waar, in de uitoefening van beroep of bedrijf, aan personen de mogelijkheid van nachtverblijf of gelegenheid tot kamperen wordt verschaft. Op grond van artikel 2.37 van de APV is, degene die een inrichting opricht, overneemt, verplaatst of de exploitatie of feitelijke leiding van een inrichting staakt, verplicht daarvan binnen drie dagen daarna van deze exploitatie schriftelijk kennis te doen aan de burgemeester. Een schriftelijke kennisgeving is niet gedaan.

Artikel 2.36 van de APV is enkele jaren geleden ingevoerd toen bestond deze kampeerplaats al. Er zijn in de APV geen overgangsbepalingen opgenomen, dus ook voor bestaande inrichtingen geldt deze meldingsverplichting.

- *De plaats waar de chalets staan, voldoet niet aan de eisen van brandveiligheid*

Deze stallingsplaats voor kampeermiddelen voldoet niet aan de gestelde eisen omtrent de (fysieke) veiligheid met name op het gebied van de beschikbaarheid van bluswatervoorzieningen en de bereikbaarheid met bluswatervoertuigen. Tijdens onze controles zijn wel de individuele chalets op brandveiligheid gecontroleerd maar niet de vraag of het terrein als zodanig voldoet aan brandveiligheid. Er is voor deze locatie in het verleden geen vergunning verleend op grond van de gemeentelijke brandbeveiligingsverordening. Inmiddels geldt het Besluit brandveilig gebruik basishulpverlening (Bgbop) en overige plaatsen. Er is ook geen melding gedaan op grond van het Bgbop voor het gebruiken van dit terrein als opstelplaats voor kampeermiddelen. Op luchtfoto's is te zien dat sommige chalets wel erg dicht op elkaar staan, waardoor risico op brandoverslag niet is uitgesloten. Op het terrein ligt kennelijk geen brandput of een andere vorm van bluswatervoorziening. Er zijn openbare bluswatervoorzieningen (brandkranen) op het perceel aan de Deurneseweg 145 zelf aanwezig. Deze bluswatervoorziening moet wel toereikend zijn. De afstand van de chalets tot deze bluswatervoorzieningen voldoet niet aan dat geldende modelbeleid van de Veiligheidsregio Limburg - Noord. Volgens het "Regionaal modelbeleid bluswater en bereikbaarheid van de Veiligheidsregio Limburg-Noord" moet de afstand van het chalet tot de primaire bluswatervoorziening namelijk maximaal 100 meter bedragen (tabel 2.7.1). Deze afstand blijkt op sommige plaatsen wel 400 meter te zijn. Namens [REDACTED] werd in een mondelinge zienswijze aangegeven dat er op het terrein een "eigen" bluswatervoorziening aanwezig is maar daarvan is de Veiligheidsregio niets van bekend. Als er een vorm van bluswatervoorziening is dan is daarvan niet vastgesteld of de voorziening aan de gestelde eisen voldoet. Voor zover deze opstelplaats voor chalets is te beschouwen als een "erf" wordt daardoor niet voldaan aan artikel 22.20 van het Omgevingsplan gemeente Venray, waarin een specifieke zorgplicht is opgenomen voor de staat en het (veilig) gebruik van "open erven en terreinen". Op grond van artikel 3.128 van het Besluit bouwwerken leefomgeving moet een plaats of bouwwerk bovendien zodanig bereikbaar zijn voor de hulpdiensten, dat tijdig bluswerkzaamheden kunnen worden uitgevoerd en hulp kan worden geboden.

- *Chalets met toebehoren voldoen niet aan de bepalingen van het Besluit bouwwerken leefomgeving*

Uit onze controle van 16 april 2024 is gebleken dat de rookmelders die functioneren vaak van het plafond worden verwijderd. Daarnaast werken rookmelders in sommige chalets niet. Handbrandblussers in de chalets moeten op tijd gekeurd worden. Dat bleek niet geval. In sommige chalets ontbreken blusdekens. Daardoor voldoen de chalets niet aan eisen die zijn genoemd in het Besluit bouwwerken leefomgeving in het bijzonder de bepalingen in paragraaf 3.7.5 van dat besluit.

### **Legalisatieonderzoek**

Wij zijn niet bereid - ook al zou deze worden aangevraagd - een omgevingsvergunning te verlenen met het oog op het legaliseren van het gebruik in strijd met de geldende bestemmingsplannen. Wij



zijn van mening dat ter plaatse, gezien de huidige planologische inzichten, geen afwijking dan wel herziening van de geldende bestemmingsplannen aan de orde is om het bestaande gebruik op dit perceel te legaliseren. Het gebruik als standplaats voor chalets met toebehoren (kampeermiddelen) en het huisvesten van internationale (buitenlandse) werknemers vinden wij op dit perceel niet wenselijk en verdraagt zich niet met het ruimtelijk beleid van de gemeente Venray. In het algemeen is het gebruik van het perceel in strijd met de geldende bestemmingsplannen een te grote belasting voor het woon- en leefklimaat ter plaatse, zodat legalisering zich ook niet verdraagt met een evenwichtige toedeling van functies in het omgevingsplan van de gemeente Venray. U bent derhalve in overtreding en wij zijn bevoegd hiertegen handhavend op te treden. Gelet op het bovenstaande behoort legalisatie niet tot de mogelijkheden. Aangezien wij met instandhouding van deze overtredingen niet akkoord gaan, dienen de overtredingen te worden beëindigd en beëindigd gehouden.

### **Wettelijke grondslagen toepassing van een last onder dwangsom**

Zoals aangegeven is het gebruik van het perceel als opstelplaats voor chalets met toebehoren (kampeermiddelen) en de huisvesting van buitenlandse werknemers o.a. in strijd met de regels van het omgevingsplan van de gemeente Venray. Op grond van artikel 125 van de Gemeentewet zijn wij bevoegd tot het opleggen van een last onder bestuursdwang indien wettelijke voorschriften worden overtreden. In geval wij bevoegd zijn u een last onder bestuursdwang op te leggen zijn wij bevoegd u op grond van artikel 5:32 van de Algemene wet bestuursrecht in plaats daarvan een last onder dwangsom op te leggen.

### **Mondelinge zienswijzen tegen ons voorgenomen besluit**

Tegen het voornemen dat wij aan [REDACTED] hebben bekend gemaakt werden op 10 april 2024 mondelinge zienswijzen ingediend. In ons besluit dat wij bekend maken aan [REDACTED] gaan wij in op deze mondelinge zienswijzen. De zienswijzen geven geen aanleiding om af te zien van handhavend optreden.

### **Waarom leggen wij u een last onder dwangsom in plaats van een last onder bestuursdwang**

In ons voornemen van 15 maart 2024 aan [REDACTED] hebben wij vermeld dat wij voornemens zijn ten aanzien van onze reactie op bovenstaande overtredingen een last onder bestuursdwang op te leggen in de vorm van een sluiting van camping dan wel de aanwezige chalets. Het terrein echter in een open gebied. Fysieke afsluiting van het terrein kan niet anders dan door middel van het aanbrengen van een omheining voor het gehele terrein. Een omheining is daarom minimaal nodig om algehele sluiting van het terrein met de chalets te bewerkstelligen. U bent huurder van de chalets ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten. De overtreding kan door u worden beëindigd door het beëindigen en beëindigd te houden van de bewoning van de chalets op dit terrein. Bij nader inzien achten wij het opleggen van een last onder dwangsom effectiever om de geconstateerde overtredingen te beëindigen en beëindigd te houden. U moet er wel rekening mee houden dat wanneer als gevolg van deze last onder dwangsom aan de last niet of niet geheel wordt voldaan wij alsnog bevoegd zijn u een last onder bestuursdwang op te leggen.

### **Besluit last onder dwangsom**

Wij besluiten van deze bevoegdheid gebruik te maken en leggen u een last onder dwangsom op om de hiervoor genoemde overtreding van artikel 5.1, eerste lid onder a van de Omgevingswet te beëindigen en beëindigd te houden.

Deze last onder dwangsom richten wij aan u, omdat u als huurder van de chalets op het terrein de mogelijkheid heeft de geconstateerde overtredingen te (laten) beëindigen.

Wij gelasten u daarom uiterlijk **binnen twee maanden na de datum van het bekend maken van deze brief** de overtreding te beëindigen en beëindigd te houden. De strijdigheid kan worden opgeheven door:

*De bewoning van de door u gehuurde chalets, dan wel het laten dan wel het gelegenheid geven tot overnachten van personen in deze chalets te beëindigen en beëindigd te houden.*

### **Hoogte dwangsom**

De hoogte van de dwangsom moet in een redelijke verhouding staan tot de zwaarte van het geschonden belang en de beoogde werking van de dwangsomoplegging. De hoogte van de dwangsom moet een voldoende prikkel zijn om de last tijdig na te komen. Bij het bepalen van de hoogte van de dwangsom die kan verbeuren hebben wij rekening gehouden met de kosten die moeten worden gemaakt om de overtreding ongedaan te maken; de aard en de ernst van de overtreding; de draagkracht van de overtreder en het voordeel/opbrengst voor de overtreder bij het voortzetten van de overtreding. De uitvoering van bovenstaande last brengt relatief weinig kosten met zich mee. U handelt in strijd met een geldende agrarische bestemming, hetgeen betekent dat de aard van de overtreding ingrijpend is. Het financiële voordeel dat u heeft met het voortzetten van de overtreding wat betreft het huisvesten van dit aantal personen op deze locatie, betekent een maandelijkse opbrengst van naar schatting € 80.000,00 maandelijks.

De dwangsom stellen wij dan ook vast op **€ 100.000,00 ineens** indien u de last niet (tijdig) uitvoert.

### **Wat gebeurt er als u bovenstaande last niet of niet geheel uitvoert**

Alleen als u binnen deze termijn in zijn geheel aan bovenstaande last voldoet, kunt u het verbeuren van een dwangsom voorkomen. Dit betekent dat, als u niet binnen de genoemde termijn de last uitvoert, u het bedrag van de verbeurde dwangsom aan ons moet betalen.

Verbeurde dwangsommen dienen op basis van artikel 5:33 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) binnen zes weken nadat zij zijn verbeurd aan ons te worden betaald. Voorts kunnen wij, indien de verbeurde dwangsommen niet binnen de gestelde termijn zijn betaald, ingevolge artikel 5:37 van de Awb bij afzonderlijk besluit overgaan tot de invordering hiervan.

### **Een last onder bestuursdwang kan eventueel in een later stadium nog worden opgelegd**

U moet er wel rekening mee houden dat wanneer als gevolg van deze last onder dwangsom aan de last niet of niet geheel wordt voldaan wij alsnog bevoegd zijn u een last onder bestuursdwang op te leggen.

### **Rechtsopvolging**

In overeenstemming met het bepaalde in artikel 18.4a Omgevingswet bepalen wij voorts dat dit besluit mede geldt jegens uw rechtsopvolgers. Op basis van het bepaalde in de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken wordt een besluit tot oplegging van een last onder bestuursdwang/dwangsom en waarbij artikel 18.4a Omgevingswet is toegepast in het gemeentelijke beperkingenregister ingeschreven. Dit heeft tot gevolg dat het besluit in het Kadaster wordt geregistreerd bij het kadastraal object waartoe de grond en/of een bouwwerk behoort. U kunt met het oog op de bescherming van uw persoonlijke levenssfeer verzoeken uw persoonsgegevens in het gemeentelijke beperkingenregister af te scherm.

### **Inwerkingtreding besluit**

Dit besluit treedt in werking op de dag na verzending.

### **Rechtsmiddelen**

Is het besluit onduidelijk of heeft u er vragen over? Neem dan eerst contact met ons op. Dit kan voorkomen dat u een bezwaarschrift moet schrijven. Komen we er samen niet uit, kunt alsnog bezwaar maken.

Dit kan via [www.venray.nl/bezwaarschrift-indienen](http://www.venray.nl/bezwaarschrift-indienen). Daarvoor heeft u uw elektronische handtekening (DigiD) nodig. Ook kunt u schriftelijk bezwaar indienen. Dit bezwaarschrift stuurt u naar burgemeester en wethouders van Venray, Postbus 500, 5800 AM Venray.

In het bezwaarschrift schrijft u tegen welk besluit u bezwaar maakt en waarom u het niet eens bent met ons besluit. Denkt u eraan dat u het bezwaarschrift ondertekent en dat u uw naam en adres vermeldt. U heeft zes weken om het bezwaarschrift in te dienen. De uiterste datum is zes weken na de datum waarop wij het besluit hebben verzonden. Als u bezwaar maakt, treedt het besluit toch in werking. Alleen als er spoedeisende belangen zijn die dat nodig maken, kunt u bij de rechter om een tijdelijke maatregel vragen. Dat heet een voorlopige voorziening. Alle informatie hierover kunt u krijgen via de griffie van de rechtbank Limburg, Postbus 950, 6040 AZ Roermond.

### **Informatie**

Mocht u nog vragen hebben, neemt u dan s.v.p. contact op met onze juridisch medewerker de heer [REDACTED] telefonisch te bereiken op telefoonnummer [REDACTED] of via mailadres: [gemeente@venray.nl](mailto:gemeente@venray.nl).

Het college van burgemeester en wethouders,

de burgemeester,

de secretaris,

[REDACTED]

[REDACTED]

Datum 2 juli 2024  
Ons kenmerk CHZ\_IC-2022-0564-001  
Pagina 7 van 7

**Bijlagen:**

**Controlerapporten van:**

- 24 juli 2019;
- 25 september 2019;
- 15 november 2022;
- 16 februari 2023;
- 16 april 2024;
- Situatietekening.

Raadhuisstraat 1  
Postbus 500, 5800 AM Venray  
Telefoon (0478) 52 33 33  
Telefax (0478) 52 32 22  
E-mail [gemeente@venray.nl](mailto:gemeente@venray.nl)  
Internet [www.venray.nl](http://www.venray.nl)  
KvK- nummer 14132389  
IBAN NL20 BNGH 028 5028 383 (belastingen)  
IBAN NL11 BNGH 028 5008 757 (algemeen)  
BIC BNGHNL2G

[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]

Datum	2 juli 2024	Behandeld door	[Redacted]
Ons kenmerk	Z2024-00000286	Datum uw brief	3 februari 2024
Pagina	1 van 2	Uw kenmerk	

Onderwerp Last onder dwangsom met betrekking tot beëindiging illegaal gebruik en ontmanteling van camping De Zwaluw.

Geachte H [Redacted]

U heeft in een brief van 3 februari 2024 mede namens een aantal andere omwonenden, een handhavingsverzoek ingediend met betrekking tot camping "De Zwaluw", Deurneseweg 145 te Ysselsteyn. Het perceel wordt gebruikt als standplaats voor stacaravans met toebehoren (kampeermiddelen) en het huisvesten van internationale (buitenlandse) werknemers. U ervaart ernstige overlast en zorgelijke situaties voor de omwonenden als gevolg van dat gebruik.

### Overwegingen

Wij onderkennen uw situatie en de problemen die u met deze camping ervaart. Het is wel zo dat de overlast niet zodanig is dat wij op grond daarvan handhavend optreden tegen deze camping. Wij treden handhavend op omdat de aanwezigheid en het gebruik van de camping in strijd is met de geldende bestemmingsplannen die deel uitmaken van het omgevingsplan van de gemeente Venray. In dit geval hebben wij gekozen om de handhavend te gaan optreden tegen deze camping door middel van het opleggen van lasten onder dwangsom.

### Besluit

Uw verzoek om handhavend op te treden tegen deze camping wijzen wij daarom toe. Wij sturen u hierbij een geanonimiseerde kopieën van de genomen besluiten tot het opleggen van een last onder dwangsom.

### Rechtsmiddelen

Is het besluit onduidelijk of heeft u er vragen over? Neem dan eerst contact met ons op. Dit kan voorkomen dat u een bezwaarschrift moet schrijven. Komen we er samen niet uit, kunt alsnog bezwaar maken.

Datum 2 juli 2024  
Ons kenmerk CHZ\_IC-2022-0564-001  
Pagina 2 van 2

Dit kan via [www.venray.nl/bezwaarschrift-indienen](http://www.venray.nl/bezwaarschrift-indienen). Daarvoor heeft u uw elektronische handtekening (DigiD) nodig. Ook kunt u schriftelijk bezwaar indienen. Dit bezwaarschrift stuurt u naar burgemeester en wethouders van Venray, Postbus 500, 5800 AM Venray.

In het bezwaarschrift schrijft u tegen welk besluit u bezwaar maakt en waarom u het niet eens bent met ons besluit. Denkt u eraan dat u het bezwaarschrift ondertekent en dat u uw naam en adres vermeldt. U heeft zes weken om het bezwaarschrift in te dienen. De uiterste datum is zes weken na de datum waarop wij het besluit hebben verzonden. Als u bezwaar maakt, treedt het besluit toch in werking. Alleen als er spoedeisende belangen zijn die dat nodig maken, kunt u bij de rechter om een tijdelijke maatregel vragen. Dat heet een voorlopige voorziening. Alle informatie hierover kunt u krijgen via de griffie van de rechtbank Limburg, Postbus 950, 6040 AZ Roermond.

### **Informatie**

Mocht u nog vragen hebben, neemt u dan s.v.p. contact op met onze juridisch medewerker d [REDACTED] [REDACTED] telefonisch te bereiken op telefoonnummer [REDACTED] of via mailadres: [gemeente@venray.nl](mailto:gemeente@venray.nl).

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders,

de burgemeester,

de secretaris,

[REDACTED]

[REDACTED]

Bijlagen:

- Afschriften van de verzonden lasten (anoniem) met bijlagen.

Raadhuisstraat 1  
Postbus 500, 5800 AM Venray  
Telefoon (0478) 52 33 33  
Telefax (0478) 52 32 22  
E-mail [gemeente@venray.nl](mailto:gemeente@venray.nl)  
Internet [www.venray.nl](http://www.venray.nl)  
KvK- nummer 14132389  
IBAN NL20 BNGH 028 5028 383 (belastingen)  
IBAN NL11 BNGH 028 5008 757 (algemeen)  
BIC BNGHNL2G

[Redacted]

Datum	2 juli 2024	Behandeld door	[Redacted]
Ons kenmerk	Z2024-00007843	Datum uw brief	19 december 2022
Pagina	1 van 2	Uw kenmerk	CHZ_IC-2022-0564-001

Onderwerp Lasten onder dwangsom met betrekking tot beëindiging gebruik chalets op camping De Zwaluw in strijd met de geldende bestemmingsplannen.

Geachte [Redacted]

Bijgaand sturen wij ons besluit tot het opleggen van een last onder dwangsom inzake de beëindiging van het gebruik van de percelen in strijd met de geldende bestemmingsplannen, die zijn gelegen aan de Deurneseweg 145 te Ysselsteyn. Wij hebben ons besluit verzonden aan uw cliënt, [Redacted], van [Redacted], Grensstraat 2 A te (7041 GZ) 's-Heerenberg maar ons besluit ook bekend gemaakt aan Reyhan Uitzendbureau BV, t.a.v. [Redacted] D [Redacted] In bijgaande besluiten hebben wij de redenen aangegeven, waarom wij zowel aan Ciseli Beheer BV als aan Reyhan Uitzendbureau BV en hun respectievelijke bestuurders een definitief besluit tot het opleggen van een last onder dwangsom bekend maken alsmede waarom voor de beëindigen van de overtreiding is gekozen voor het opleggen van een last onder dwangsom.

#### **U heeft eerder zienswijzen tegen bijgaande besluiten ingediend**

Tegen ons eerdere voornemen van 6 december 2022, diende u een schriftelijke zienswijze in bij uw brief van 19 december 2022 en tegen ons voornemen van 15 maart 2024 heeft u in tegenwoordigheid van uw cliënt, [Redacted], een mondelinge zienswijze ingediend namens Ciseli Beheer BV op 10 april 2024. Een verslag van deze mondelinge zienswijze ontving u eerder in de brief van 27 mei 2024. In bijgaand besluit gaan wij op de inhoud van uw zienswijzen nader in.

#### **Rechtsmiddelen**

Voor wat betreft het instellen van rechtsmiddelen tegen de inhoud van de opgelegde last, verwijzen wij u naar de inhoud van bijgaande besluiten.

Datum 2 juli 2024  
Ons kenmerk CHZ\_IC-2022-0564-001  
Pagina 2 van 2

### **Informatie**

Mocht u nog vragen hebben, neemt u dan s.v.p. contact op met onze juridische medewerker de heer Kees van Alphen telefonisch te bereiken op telefoonnummer [REDACTED] of via mailadres: [gemeente@venray.nl](mailto:gemeente@venray.nl).

Het college van burgemeester en wethouders,

de burgemeester,

de secretaris,

[REDACTED]

[REDACTED]



Raadhuisstraat 1  
Postbus 500, 5800 AM Venray  
Telefoon (0478) 52 33 33  
Telefax (0478) 52 32 22  
E-mail [gemeente@venray.nl](mailto:gemeente@venray.nl)  
Internet [www.venray.nl](http://www.venray.nl)  
KvK- nummer 14132389  
IBAN NL20 BNGH 028 5028 383 (belastingen)  
IBAN NL11 BNGH 028 5008 757 (algemeen)  
BIC BNGHNL2G

[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]  
5 [Redacted]

Datum	2 juli 2024	Behandeld door	[Redacted]
Ons kenmerk	Z2024-00007367	Datum uw brief	19 december 2022
Pagina	1 van 2	Uw kenmerk	20240021

Onderwerp Lasten onder dwangsom met betrekking tot gebruik van camping De Zwaluw en de plaatsing van chalets in strijd met de geldende bestemmingsplannen.

Geachte heer Dirxx,

Bijgaand sturen wij ons besluit tot het opleggen van last onder dwangsom inzake de beëindiging van het gebruik in strijd met de geldende bestemmingsplannen en vervolgens ontruiming van de percelen, gelegen aan de Deurneseweg 145 te Ysselsteyn waarop chalets zijn geplaatst. Het voornemen was verzonden aan uw cliënten, [Redacted] te [Redacted]. In bijgaand besluit gaan wij in op uw schriftelijke zienswijze van 27 maart 2024, die u heeft ingediend tegen ons schriftelijke voornemen tot het opleggen van een last onder bestuursdwang aan uw cliënten. Daarnaast leggen wij in bijgaand besluit uit waarom wij voor de beëindiging van de overtredingen hebben gekozen voor het opleggen van een last onder dwangsom in plaats van een last onder bestuursdwang.

### Rechtsmiddelen

Voor wat betreft het instellen van rechtsmiddelen tegen de inhoud van deze brief, verwijzen wij u naar de inhoud van bijgaand besluit.

Datum 2 juli 2024  
Ons kenmerk CHZ\_IC-2022-0564-001  
Pagina 2 van 2

### **Informatie**

Mocht u nog vragen hebben, neemt u dan s.v.p. contact op met onze juridische medewerker de [REDACTED] telefonisch te bereiken op telefoonnummer ([REDACTED]) of via mailadres: [gemeente@venray.nl](mailto:gemeente@venray.nl).

Hoogachtend,  
Het college van burgemeester en wethouders,  
de burgemeester, de secretaris,

[REDACTED]

[REDACTED]

### **Bijlagen:**

Last onder de dwangsom t.a.v. de heer en mevrouw Maessen inclusief bijlagen.

Gemeente Venray  
t.a.v. team Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving ondersteuning  
Postbus 500  
5800 AM Venray

advocaat

## INGEDIEND VIA WEBFORMULIER

Dossier: Boerderijcamping De Zwaluw V.O.F. / Gemeente Venray  
Nummer: 20240021  
Datum: 27 maart 2024

Geacht college van burgemeester en wethouders,

Hierbij brengt ondergetekende in zijn hoedanigheid van gemachtigde van Boerderijcamping De Zwaluw V.O.F., gevestigd te (5813 AA) Ysselsteyn aan de Deurneseweg 145, en [REDACTED] in privé hierna: 'cliënten'), die te dezer zake woonplaats kiezen te mijnen kantore, een zienswijze naar voren over een door u voorgenomen last onder bestuursdwang die aan cliënten verzonden is op 15 maart 2024. Het gaat om het dossier met kenmerk CHZ\_IC-2022-0564-001.

In algemene zin merken cliënten op dat zij geschrokken zijn van de bevindingen, zoals die zijn opgenomen in de bijlagen bij het handhavingdossier. Cliënten hebben helaas geen invloed op de bevindingen, zoals ook zal blijken uit de hun zienswijze, die luidt als volgt.

### Zienswijze

1. Tussen [REDACTED] en [REDACTED] bestaat een huurkoopovereenkomst, in welk kader [REDACTED] vanaf 1 september 2021 45 chalets huurt op de boerderijcamping voor de huisvesting van ten minste 180 tijdelijke arbeidsmigranten. Partijen spraken af dat de exploitatie van het bedrijf 'de Zwaluw' per 1 januari 2022 volledig voor rekening en risico is van [REDACTED].

2. [REDACTED] en cliënten kwamen overeen dat cliënten de camping verhuren aan [REDACTED] en [REDACTED] deze huurt van cliënten tot de bedrijfsactiviteiten (van [REDACTED]) in planologisch opzicht door de gemeente Venray onherroepelijk gelegaliseerd zijn. Vanaf dat laatste moment wordt de huur omgezet in een verplichte koop van de van de camping, en van derhalve de kadastrale percelen VENRAY M 1108 en VENRAY M 1110 inclusief opstallen en chalets, door [REDACTED]

3. Partijen kwamen een inspanningsplicht overeen voor [REDACTED] richting cliënten en de gemeente Venray, om de bedrijfsactiviteiten op 'de Zwaluw' in planologisch opzicht zo snel als mogelijk gelegaliseerd te krijgen. In uw voornemen is het volgende te lezen:

*"Wij zijn niet bereid – ook al zou deze worden aangevraagd – een omgevingsvergunning te verlenen met het oog op het legaliseren van het gebruik in strijd met de geldende bestemmingsplannen."*

4. Niet alleen lijkt daaruit te volgen dat er in het geheel geen omgevingsvergunning door [REDACTED] is aangevraagd, maar duidelijk is ook dat de gemeente Venray niet bereid is om het gebruik te legaliseren. Derhalve is legalisatie volgens cliënte niet langer mogelijk.

5. In de overeenkomst tussen [REDACTED] en cliënten spraken partijen af dat mocht de gemeente Venray gedurende de huurperiode besluiten om vanwege de planologische illegale situatie op 'de Zwaluw' handhavend op te treden in de vorm van een door haar opgelegde sluiting van het bedrijf, daarmee terstond de tussen partijen gesloten huur- en koopovereenkomst eindigt.

6. Nu uw schrijven een voornemen behelst tot het opleggen van een last onder bestuursdwang, inhoudende een last tot sluiting van het perceel aan de Deurneseweg 145 en een last dit gesloten te houden, waarna het verboden is op personen toe te laten of te laten verblijven in de op dit perceel geplaatste stacaravans met toebehoren (kampeermiddelen) en het gebruik van het perceel voor de huisvesting van buitenlandse werknemers in zijn geheel dient te zijn beëindigd en beëindigd gehouden dient te worden, constateren cliënten dat – indien uw voornemen leidt tot een handhavingsbesluit met deze inhoud – de overeenkomst tussen [REDACTED] en cliënten van rechtswege komt te eindigen.

Daarmee is echter nog geen gevolg gegeven aan de door u voorgenomen lasten. Die lasten bestaan eigenlijk uit twee onderdelen:

**1. Sluiting als vorm van bestuursdwang**

Sluiting bedrijf: beëindiging huisvesting arbeidsmigranten

7. Zoals reeds is aangegeven is de exploitatie van het bedrijf 'de Zwaluw' per 1 januari 2022 volledig voor rekening en risico is van [REDACTED]. [REDACTED] heeft het gebruiksrecht en voert het beheer. De huisvesting van arbeidsmigranten is een kwestie tussen [REDACTED] en haar huurders en de beëindiging van de verhuur aan arbeidsmigranten kan enkel door [REDACTED], als exploitant, worden gerealiseerd. Cliënten hebben derhalve thans geen invloed op de huisvestingsactiviteiten van [REDACTED].
8. Echter, in de overeenkomst tussen [REDACTED] en cliënten is bepaald dat bij tussentijdse beëindiging, in verband met een door de gemeente Venray opgelegde sluiting van het bedrijf vanwege de planologisch illegale situatie, [REDACTED] gehouden is de chalets in eenzelfde staat aan cliënten op te leveren als bij het aangaan van de huurovereenkomst, te weten in onbewoonde staat. Cliënten hebben [REDACTED] daar in een separaat schrijven op gewezen en gaan er thans vanuit dat [REDACTED] tijdig zorg zal dragen voor een sluiting van het bedrijf, als omschreven in uw voornemen, doch zij hebben daar geen invloed op.
9. Uit vaste rechtspraak van de Afdeling blijkt dat de vraag of verhuurder overtreder is, uit feiten en omstandigheden moet blijken en dat vervolgens de vraag aan de orde komt of verhuurder het in zijn macht heeft om de overtreding te beëindigen. Afdoende is uiteengezet dat [REDACTED] als huurder en (onder)verhuurder in strijd handelt met de gebruiksregels in het ter plaatse geldende Omgevingsplan en louter zij beëindiging van de ter plaatse illegale situatie in haar macht heeft. Cliënten menen dat het bevoegd gezag zich derhalve enkel tot [REDACTED] dient te wenden wat betreft de last en de kosten voor bestuursdwang inzake de voorgenomen last onder (1) en dat kosten van bestuursdwang, gelet op hetgeen is bepaald in de tenzij-clausule van artikel 5:25 lid 1 Awb, niet voor rekening van cliënten moeten komen. In artikel 5:25 lid 1 Awb is bepaald:

*De toepassing van bestuursdwang geschiedt op kosten van de overtreder, tenzij deze kosten redelijkerwijze niet of niet geheel te zijnen laste behoren te komen.*

10. Cliënten vinden dat kostenverhaal ten aanzien van deze last uit dient te blijven nu dat, gelet op de positie die cliënten hebben ten opzichte van [REDACTED] hebben bij de mogelijkheid om de overtreding van de gebruiksregels te beëindigen, niet evenredig zou zijn. Verwezen wordt naar artikel 3:4 lid 2 Awb en ECLI:NL:RVS:2022:1621, waarin werd geoordeeld dat bijzondere omstandigheden het bestuursorgaan kunnen doen nopen, in het licht van de ingevolge artikel 3:4 lid 2 Awb vereiste evenredigheid, tot het geheel of gedeeltelijk afzien van het kostenverhaal. Tevens wordt verwezen naar de Harderwijk-uitspraak met ECLI-nummer: ECLI:NL:RVS:2022:285.

#### Sluiting bedrijf: overige verhuur

11. In de overeenkomst tussen cliënten en [REDACTED] is ook afgesproken dat drie chalets in beheer blijven bij cliënten. Deze chalets worden thans verhuurd, doch cliënten geven aan dat zij er zorg voor zullen dragen dat de huurders van deze drie chalets de camping voor 1 mei 2024 hebben verlaten. Cliënten hebben verder geen particuliere huurders die een chalet huren op het perceel.

#### **2. Ontruiming van de standplaats van stacaravans met toebehoren (kampeermiddelen)**

12. Zoals reeds is uiteengezet, dient [REDACTED] bij tussentijdse beëindiging, in verband met een door de gemeente Venray opgelegde sluiting van het bedrijf vanwege de planologisch illegale situatie, de chalets in eenzelfde staat aan cliënten op te leveren als bij het aangaan van de huurovereenkomst. Zodra cliënten de chalets c.q. stacaravans met toebehoren opgeleverd hebben gekregen, zullen cliënten de chalets (laten) verwijderen.

13. Indien [REDACTED] de bedrijfsactiviteiten niet tijdig zal beëindigen en derhalve niet voldoet aan de last onder (1), zullen cliënten desalniettemin tot verwijdering van de chalets moeten overgaan. Op die manier trachten cliënten te voldoen aan de last onder (2).

14. Zoals reeds aangegeven hebben cliënten, anders dan ten aanzien van de particuliere huurders die rechtstreeks huren van cliënten, geen invloed op de beëindiging van de bedrijfsactiviteiten,



zoals is opgenomen in uw voornemen tot het opleggen van een last onder bestuursdwang onder (1).

Vertrouwende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd, verblijft onder voorbehoud van alle rechten en wesen,

met vriendelijke groet



advocaat-gemachtigde



---

<b>Onderwerp</b>	<b>Datum</b>	26 juni 2024
Beëindigen camping De Zwaluw	<b>Berichtnummer</b>	
	<b>Pagina</b>	1 van 1

---

## **Gemeente Venray wil camping De Zwaluw per 1 september sluiten**

**Het College van B&W van Venray gaat stappen zetten om de exploitatie van camping de Zwaluw aan de Deurneseweg in Ysselsteyn te beëindigen. Het huidige bestemmingsplan staat een camping op deze plek niet toe. De beheerder diende eerder een verzoek in om het bestemmingsplan te wijzigen om de camping te legaliseren, maar het college wil hier niet aan meewerken. Via het opleggen van een last onder dwangsom wil het college nu bereiken dat de beheerder per 1 september stopt met de camping.**

De camping is in strijd met een goede ruimtelijke ordening. De geurbelasting is op deze locatie te hoog waardoor er geen sprake kan zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de bewoners. Het college geeft de beheerder tot 1 september 2024 de tijd om de camping te ontruimen en beëindigen. Gebeurt dit niet, dan moet de beheerder direct een dwangsom betalen van € 100.000,-.

### **Einde aan overlast en incidenten**

Op de camping staan 45 chalets die uitzendbureau Reyhan verhuurt aan arbeidsmigranten die bij een vleesverwerker in Helmond werken. Sinds de komst van Reyhan, in 2021, zijn er regelmatig incidenten op de camping en ervaren inwoners van Ysselsteyn overlast. Zij dienden dit voorjaar al een handhavingsverzoek in. De gemeente constateerde eerder ook al dat de brandveiligheid op de camping niet op orde is. Met de beëindiging van de camping, vanwege de strijdigheid met het bestemmingsplan, hoopt het college dat er ook een einde komt aan de overlast en incidenten die er plaatsvinden.

---

### **Noot aan de redactie/Niet voor publicatie**

Voor meer informatie kun je contact opnemen met de persdesk van de gemeente Venray, tel: 06 – 18 29 62 82.