

Ronnet, 10-02-2014



I14.000519

Geachte leden van de Gemeenteraad van Koggenland,

Hierbij sturen wij U een kopie van ons schrijven van 29-01-2014 ter informatie over ons verweer t. a. v. de vooraanschrijving van de gemeente Koggenland van 06-01-2014.

Wij hebben ons verweer per E-mail d.d. 29-01-2014 , en per aangetekend schrijven vanuit Frankrijk d.d. 30-01-2014 aan het "College van burgemeester en wethouders" verzonden .

Tot op heden (10-02-2014) hebben wij nog geen lees- dan wel ontvangstbevestiging mogen ontvangen van B&W.

Wegens het verkregen uitstel van beantwoording, dan wel de beslissing van B&W voor het bewonen van ons chalet, lijkt het ons dat de tijd dringt.

Wij bevelen U van harte aan ons verweer aandachtig te lezen, en zeker de ingesloten bijlagen, opdat U kennis neemt van de problemen die ons allen als eigenaren van de chalets op het park Holiday overkomen dan wel te wachten staan.

Volgens ons, en onze adviseurs is er zeker t. a. v. ons park "Chaletpark Holiday" minstens een overgangsrecht.

Zoals U kunt opmaken uit ons koopcontract bestaat de regeling t. w. " 12 maanden verblijven, en alleen de maand januari niet slapen ", en was er ook een regeling in een vergevorderd stadium van permanente bewoning, zie: bijlagen

Wij sturen een kopie van dit schrijven ook naar het College van B&W!

Wij gaan er van uit dat U hiermee de juiste informatie ontvangt, en tot de juiste beslissing zult komen, met dank voor Uw aandacht,

Hoogachtend,

M. A. Menke.
P. N. Smit.

Ronnet, 10-02-2014

Geacht College van burgemeester en wethouders van gemeente Koggenland,

Hiermee bevestigen wij U onze verzending per e-mail en aangetekende post , van ons schrijven van 29-01-2014, t. a. v. Uw vooraanschrijving van 06-01-2014.

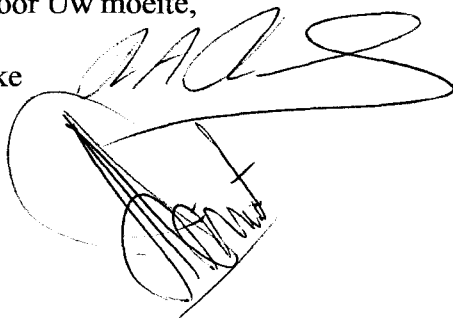
Tot op heden (10-02-2014) hebben wij nog geen lees- dan wel ontvangstbevestiging van U mogen ontvangen.

Wij sturen een kopie van deze brief tevens naar de Leden van de gemeenteraad van Koggenland, als bijlage

Wij gaan er van uit dat U aandacht aan ons verweer zult schenken.

Met dank voor Uw moeite,

M. A. Menke
P. N. Smit



Pieter .Smit@orange.fr

Van: "Pieter .Smit@orange.fr" <marijkepieter@orange.fr>
Datum: woensdag 29 januari 2014 1:49
Aan: <info@koggenland.nl>
Onderwerp: Beantwoording van Uw vooraanschrijving d.d. 06-01-2014

GELIEVE DEZE E-MAIL ZO SPOEDIG MOGELIJK AAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS DOOR TE GEVEN!

Geacht College van Burgemeester en Wethouders,

Met referte aan Uw schrijven van 06-01-2014 beantwoorden wij U hiermee het gestelde in Uw vooraanschrijving als volgt:

Wij zijn de eigenaars van het chalet Kerkweg 9a-114, zie bijlage: "Bewijs van Eigendom", waarin het gebruik van het chalet is aangegeven, destijds met extra verwoording van de z. g. "Januari-regeling van de Gemeente Obdam" door de Notaris. Op grond van deze regeling hebben wij het chalet aangekocht, waarbij verhuur van, dan wel onze aanwezigheid in het chalet als recreatieverblijf werd toegestaan van februari t/m december en januari alleen van 6.00 u. 's ochtends tot 8.00 u. 's avonds.

Wij verwijzen derhalve hiermee naar een zaak die in hoger beroep inzake het overgangsrecht loopt, waarvan wij een afschrift als bijlage: "Aanvullend hoger beroepschrift" toevoegen.

Visuele controles/ vermoeden: O. i. niet overeenkomstig met de werkelijkheid, zie bij "overtreding".

Naar aanleiding van de geconstateerde overtredingen merken wij op :

Het kadastrale gegeven is juist.

De Hr. J. J. Silvius is de enige tijdelijk gebruiker als recreant van ons chalet.

Wij zijn met deze gebruiker overeengekomen dat hij voor ons onderhouds-, schilder-, isolatie-, reparatie-, en interieurverzorging uitvoert, alsmede bewaking van het perceel. In die hoedanigheid is hij wel soms aanwezig, echter niet continue. Deze regeling dienden wij te treffen voor de instandhouding van ons chalet, daar wij er zelf lang niet altijd kunnen recreëren. De hond dient als bewaker, die wel frequent wordt verzorgd, en ook een hok heeft, met terreinafscheiding. De hond is ook niet altijd aanwezig, maar wel noodzakelijk, wegens reeds twee maal een poging tot inbraak met vernielingen.

De ramen worden geopend om het chalet te ontluchten /te ontvochtigen , etc.

Er is periodiek ook een dame die het interieur verzorgd. Tevens is de verwarming altijd matig in bedrijf.

De Hr. M. Silvius heeft nooit in ons chalet gewoond; was wel met aanhang op zoek naar een woning, en op bezoek bij zijn vader.

De bromfiets/ auto is van een andere zoon, echter ook wel eens op bezoek bij zijn vader, hetgeen ons normaal lijkt.

Wij hebben met onze burens helaas eenzelfde toegang naar de chalets, waardoor het altijd lijkt alsof er meerdere auto's bij hetzelfde chalet aanwezig zijn, en de Parkregels staan meerdere auto's niet toe ,dat weet ook de gebruiker

De enige gebruiker is dus zeer verdeeld in de tijd aanwezig, maar niet altijd aan het recreëren,

en woont aldaar helemaal niet permanent, ergo ook niet bepaald het centrum van zijn sociale en maatschappelijke activiteiten.

Wij hebben deze informatie van de tijdelijke bewoner, en vertrouwen daarop. Uw ernstige vermoeden is o. i. niet gegrond.

Uw voornemen nemen wij aan met het bovenstaande te hebben weerlegd; wij willen natuurlijk niet de dwangsom verbeuren, indien u anders beslist, en zullen dan de nodige maatregelen nemen.

Naschrift:

Wij gaan uit van het mogelijke "overgangsrecht", en zouden het o. i. wel zo netjes vinden, indien de Gemeente Koggenland hangende het hoger beroep, acties voorlopig zou opschorten. Wij begrijpen ook niet, dat de Gemeenteraad van Koggenland kennelijk niet in wilde gaan op de in vergevorderde staat zijnde regelgeving van de v. m. gemeente Obdam; wij vinden dat wij als eigenaren worden gestraft, omdat dat besluit niet sneller werd genomen, alvorens de fusie van de gemeenten tot Koggenland ontstond. Nu heerst er veel onvrede op Park Holyday daarover, en het zou toch de bedoeling dienen te zijn, dat wij eigenaren allen plezier hebben van onze woningen.

De WOZ- waarde van ons chalet is laatstelijk bepaald op € 60.000,-, echter de werkelijke verkoopwaarde is momenteel beduidend minder, namelijk Ca. € 10.000,-. Dit is naast de huidige economische barre tijd, mede een gevolg van Uw gewijzigde regelgeving, waardoor onze woningen onverkoopbaar blijken te zijn, de meesten staan momenteel diep "onder water", zo ook onze woning. Er kunnen derhalve moeilijkheden ontstaan, om aan onze financiële verplichtingen te kunnen voldoen.

De bijlagen van dit schrijven worden meegezonden met een aangetekende brief.

Bijlagen:

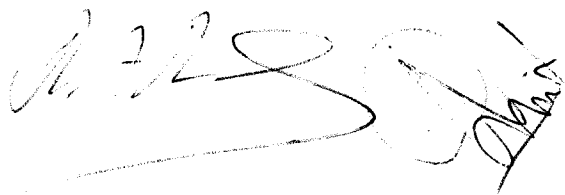
Bewijs van Eigendom

Aanvullend hoger beroepschrift van advocaten Klaver- van der Hooft-Posch.

Schrijven van de Gemeente Obdam d.d.: 20 Dec. 2001

Hoogachtend,

M. A. Menke en P. N. Smit.



Kees van de Bemt tweede schrijven eigenaren januari 2014.
noche@xs4all.nl

Beste Eigenaren,

Naar aanleiding van het krantenbericht van afgelopen woensdag, zijn er toch wel een aantal reactie van eigenaren binnen gekomen.

Bedankt hiervoor, maar er zijn zaken die een toelichting behoeven, er zijn nog steeds eigenaren die in de veronderstelling zijn dat er niets veranderd is in de regelgeving

Op **14 februari 2008** heeft het gemeentebestuur van Koggenland besloten dat alle voorgaande regelgeving wat betreft alle recreatieparken in koggenland, de uitleg hier over heb ik gegeven in mijn eerste brief, veranderd.

Er zijn nog steeds eigenaren en huurders die weg gaan van het park in de maand januari omdat ze nog met de "oude regelgeving" werken.

Er zijn nog steeds eigenaren, huurders die elkaar via facebook, sms of telefoon elkaar op de hoogte stellen dat "het grijze mannetje" de controleur op het park loopt en zich dan gaan verstoppen of met de auto weg rijden, sorry maar dat was allemaal aan de orde voor **2008**

Het heeft geen enkele zin de controleur te ontvluchten, je hoeft niet met hem te spreken en je bent niet verplicht met hem te praten, hij noteert elk ding wat hij ziet, het nummerplaatje van een brommer, scooter, het kentekenbewijs van een auto, of er was buiten hangt, of de verwarming brand, alle zaken die anders zijn dan de vorige controle controleert hij en noteert hij.

Dat doet hij enkele maanden en maakt dan een rapport, dit blijft zo door gaan tot we allemaal aan de beurt zijn geweest, er is nu een lichting geweest van 15 aanschrijvingen om binnen 6 maanden te ontruimen, daar kan men bezwaar tegen maken en dan word eerst deze lichting in zijn totaal afgewerkt.

De gemeente gaat als volgt te werk

In 2008 nieuwe regelgeving, de eigenaren op de hoogte brengen van de mogelijkheid om een PGB te verkrijgen en aan diegene die toen al verhuurde een brief te schrijven dat ze hebben geconstateerd etc.

Daarna alle voorgaande zaken rustig af werken, de meeste eigenaren zijn dan al blij met een PGB en afwachten of dat er bezwaren komen.

Deze bezwaren via de rechtbank af laten werken en zien wat de rechter beslist, over het algemeen is dat negatief voor de eigenaar, maar men heeft wel van alle zaken jurisprudentie en die gebruikt men weer voor de volgende zaken, maar allemaal in een langzaam tempo zodat er niet te veel problemen komen.

In 2011 ben ik zelf aangeschreven voor 5 chalets te ontruimen, ik heb een zwaar bezwaarschrift ingediend met de mededeling Holiday Camping bv is een verhuurbedrijf met 14 chalets etc etc u allen bekend.

Omdat dit nogal heftig was heeft men de zaak een jaar stil gelegd om alle zaken die bij andere gemeenten speelde te bezien daar weer de nodige jurisprudentie uit te halen en dan pas verder te gaan.

Op dat punt zijn we dus nu beland, eerst bij mij met de mededeling half september alles leeg, we zijn naar de rechter gegaan en daar was de uitslag u heeft gelijk maar bewijs het maar, dus weer jurisprudentie.

Nu zonder de uitslag van het hoger beroep af te wachten gaat men dezelfde weg door, maar alleen zal het nu veel harder gaan en veel sneller.

Sommige eigenaren zijn al bij de gemeente geweest en bij een enkeling, omdat er fouten waren gemaakt in de postverzending is er een uitstel gekomen tot eind dit jaar, maar ze gaan gewoon verder.

Dus moeten wij met z'n **ALLEN** daar sterk tegen protesteren, het eerste kranten artikel is geweest en daar zal volgende week wel een vervolg op komen (denk ik)

Ik heb het woord met z'n **ALLEN** onderstreept omdat gezien de eerste alinea van dit schrijven ik dat betwijfel.

Ook gezien de reacties van de vrijwillige bijdrage (hoe klein ook) om advocaatkosten en advertentiekosten te betalen, er waren 5 reactie's met een betaling van 800 euro dat was genoeg voor de krantenadvertentie en dat over 100 eigenaren, vraag ik mij af of de eigenaren wel serieus zijn, iedereen kan afwachten wat hij wil maar dan is het zeker dat alle 100 verhuurde chalets leeg zijn en leeg zullen blijven.

Wat als het straks nodig is dat we met z'n allen naar het gemeentehuis moeten gaan om kenbaar te maken dat we het er niet mee eens zijn?

Krijgen we dan ook de opkomst van tien eigenaren die er altijd bij zijn?

Nogmaals ik ben diegene die jullie een chalet verkocht heeft met de voorwaarden zoals die toen door de gemeente Obdam zijn gesteld.

Ik ben het er niet mee eens dat koggenland en let wel we praten over 5 zetels van de VVD en over 6 zetels van het CDA die ons dit geflikt hebben dat is de meerderheid van de zetels.

Als we dus in maart weer op vvd en cda gaan stemmen dan blijft alles bij het oude,tenzij we het hoger beroep wat is ingesteld winnen

De volgende stap zal zijn om advertenties te gaan maken voor de kranten

Zoiets als

Christen democratisch appel zijn jullie wel zo christelijk als dat jullie je voor doen om gezinnen met kinderen op straat te zetten.

Zijn jullie wel zo democratisch om 6 personen uit te laten maken dat eigenaren met euro 100.000 hypotheek blijven zitten en dus in de schuldsanering terecht komen.

Wat ik met dat appèl moet dat weet ik nog niet maar denk maar mee.

Gaarne had ik va die gene die zich niet geroepen voelt om het hele park te redden een mailtje dat hij/zij uit de lijst geschrapt wil worden dan weten we waar we aan toe zijn.

Heeft er iemand een goed idee ? graag

Heeft het zin om een site te maken?? Ik zou niet weten hoe dat moet maar.....ik doe maar een voorzet

Ik ben tot alles bereidt en werk er dag en nacht aan

Graag ook reactie`s van wat van de Woude de mensen flikt

Vorige maand zij het tegen een mevrouw wat moeten jullie stelletje kampers,je bet er binnen 6 maanden uit en anders ga je maar met je kinderen in de auto zitten dat zijn jullie gewend

Kom op mensen we verjagen die van de Woude naar Friesland waar hij elke dag naar toe op en neer rijdt dat is de inzet

Prettige dag nog

Kees van de Bemt

Actus

N O T A R I S S E N

voor BEWIJS VAN EIGENDOM
de heer P.N. Smit
mevrouw M.A. Smit-Menke
Kantershof 486
1104 HB Amsterdam
van Kerkweg 9a 114 te Hensbroek.

Akte de dato 30 september 2003

Zaaknr. 1026596/eo

AKTE TOT LEVERING

1026596/eo/VEH

ijk
sen
k
an

Op dertig september tweeduizend drie verschenen voor mij, mr. SIDONIUS ADRIANUS LUDOVICUS MARIA JACOBSE, notaris gevestigd te HEERHUGOWAARD:

1. mevrouw Anouk Michaël Maria Leek, wonende te 1645 RW Ursem, gemeente Wester-Koggenland, Henneland 42, geboren te Alkmaar op zes oktober negentienhonderd vijfenzeventig, (Nederlandse identiteitskaart nummer: IA8449139, geldig tot drieëntwintig augustus tweeduizend zeven, uitgegeven te Wester-Koggenland op drieëntwintig augustus tweeduizend twee), ongehuwd en niet geregistreerd als partner en niet gehuwd of geregistreerd geweest, hierna te noemen: "**verkoper**";
2. a. de heer Pieter Nicolaas Smit, wonende te 1104 HB Amsterdam, Kantershof 486, geboren te Medemblik op eenentwintig oktober negentienhonderd zevenendertig, (Nationaal paspoort nummer: M14462818, geldig tot zesentwintig april tweeduizend zes, uitgegeven te Amsterdam op zesentwintig april tweeduizend een) en in voor beiden tweede echt, in algehele gemeenschap van goederen gehuwd met mevrouw Marijke Alida Menke;
b. mevrouw Marijke Alida Menke, voornoemd, wonende als laatstgemeld, geboren te Castricum op veertien maart negentienhonderd veertig, (Nationaal paspoort nummer: N76160766, geldig tot drieëntwintig december tweeduizend drie, uitgegeven te Amsterdam op drieëntwintig december negentienhonderd achtennegentig), hierna tezamen te noemen: "**koper**".

De verschenen personen verklaarden:

KOOPOVEREENKOMST, LEVERING, REGISTERGOED, ROERENDE ZAKEN

Verkoper heeft blijkens een met koper aangegane koopovereenkomst verkocht en levert op grond daarvan aan koper, die heeft gekocht en in eigendom aanvaardt, ieder voor een gelijk aandeel, het navolgende registergoed:

de recreatiebungalow met ondergrond, erf, tuin en verdere aanhorigheden, plaatselijk bekend als **Kerkweg 9a 114 te Hensbroek**, kadastraal bekend gemeente Obdam, sectie G nummer 1282, groot twee are twee centiare,

hierna te noemen: "**het verkochte**".

Voorts zijn door verkoper aan koper roerende zaken verkocht, van welke zaken blijkt uit de aan deze akte gehechte en door partijen geparafeerde lijst. De levering van de meeverkochte roerende zaken geschiedt door bezitsverschaffing.

Het verkochte wordt vrij van hypotheken en/of beslagen en/of inschrijvingen daarvan aan koper geleverd.

KOOPSOM, EIGENAARSLASTEN, KWIJTING

De koopsom voor het verkochte bedraagt **eenhonderdvijfduizend vijfhonderd euro (€ 105.500,00)**, welk bedrag door koper aan verkoper is voldaan door storting of overmaking op een kwaliteitsrekening van de maatschap Actus Notarissen.

De koopsom voor de roerende zaken bedraagt **tweeduizend euro (€ 2.000,00)**, welke koopsom op vorenstaande wijze is voldaan.

De lopende termijnen van de eigenaarslasten zijn verrekend. -----
Verkoper verleent koper kwijting voor de koopsom van het verkochte, voor de koopsom van de
roerende zaken en voor de verrekende eigenaarslasten. -----

KOSTEN, BELASTINGEN -----

- De kosten van deze akte tot levering, de kadasterkosten alsmede de omzetbelasting over ---
gemelde kosten komen voor rekening van koper. -----
- De verschuldigde overdrachtsbelasting ten bedrage van **zesduizend driehonderddertig ---
euro (€ 6.330,00)** komt voor rekening van koper. -----
- Over de koopsom is geen omzetbelasting verschuldigd. -----

FEITELIJKE LEVERING, STAAT VAN HET VERKOCHTE -----

- Het verkochte wordt aanvaard in de staat en toestand, waarin het zich ten tijde van het tot -
standkomen van de koopovereenkomst bevond, met alle zichtbare en onzichtbare gebreken
behoudens normale slijtage. -----
- Het verkochte zal heden de eigenschappen bezitten, welke voor het gebruik als hierna -----
omschreven nodig zijn. -----
- Het verkochte is behoudens eventueel meeverkochte roerende zaken geheel ontruimd en --
wordt heden aan koper afgeleverd. -----

GEBRUIK -----

Het verkochte zal door koper worden gebruikt als recreatiewoning. -----
Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte heeft verkoper aan koper meegedeeld, dat hem -
niet bekend is dat bovenbedoeld gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is -----
toegestaan. -----

ONDER- OF OVERMAAT -----

Verschil tussen de feitelijke en de opgegeven grootte van het verkochte of in de verdere -----
omschrijving daarvan zal verkoper noch koper enig recht verlenen dan wel leiden tot -----
vernietiging van de koopovereenkomst. -----

OVERDRACHT RECHTEN -----

Alle aanspraken welke verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden -
tegenover derden gaan over op koper, waaronder begrepen garantie-instituten woningbouw, ---
bouwer(s), (onder)- aannemer(s), installateur(s), architect(en) en leveranciers, zoals wegens ---
verrichte werkzaamheden of ter zake van aan de onroerende zaak toegebrachte schade, zonder -
dat verkoper tot vrijwaring verplicht is. -----

Verkoper verplicht zich de hem bekende gegevens ter zake aan koper te verstrekken en -----
machtigt koper hierbij voor zover nodig deze overdracht van aanspraken voor rekening van ---
koper te doen mededelen overeenkomstig de wettelijke bepalingen. -----

Voor zover bepaalde aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten worden bedoelde
aanspraken aan koper geleverd en door deze aanvaard. Verkoper heeft de garantiebewijzen, ---
welke met betrekking tot het verkochte mochten bestaan aan koper overhandigd. -----

Koper dient van deze overdracht zelf mededeling te doen aan de desbetreffende derden. -----

GARANTIES -----

Verkoper garandeert koper, onverminderd het hiervoor verklaarde, het navolgende:-----

1. hem zijn tot op de dag van het tot stand komen van de koopovereenkomst door de overheid
of door nutsbedrijven geen verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of -----
aangekondigd, welke nog niet of niet naar behoren zijn uitgevoerd;-----
indien na het sluiten van de overeenkomst tot op heden door de overheid of nutsbedrijven -

een verbetering of herstelling werd aangekondigd of voorgeschreven zijn de gevolgen ----
daarvan voor rekening en risico van koper. -----

De aankondiging of aanschrijving komt voor rekening en risico van verkoper, indien deze
verband houdt met het niet-nakomen van uit de wet of de koopovereenkomst voor hem ----
voortvloeiende verplichtingen; -----

2. er bestaan geen verplichtingen ten opzichte van derden wegens voorkeursrecht, optierecht,
recht van wederinkoop, huurkoop of leasing; -----
3. het verkochte is niet opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of 8 dan wel in
een voorstel als bedoeld in artikel 6 of 8a van de Wet voorkeursrecht gemeenten; -----
4. het verkochte is niet verhuurd of op een andere wijze in gebruik gegeven. -----

MILIEU, MONUMENT-----

Het is verkoper niet bekend dat:-----

1. het verkochte enige verontreiniging bevat welke ten nadele strekt van het hiervoor -----
omschreven gebruik door koper of welke heeft geleid of zou kunnen leiden tot een -----
verplichting tot schoning van het verkochte dan wel het nemen van andere maatregelen;-----
2. in het verkochte een ondergrondse tank voor het opslaan van (vloei)stoffen aanwezig is; ---
3. ten aanzien van het verkochte beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet
bodembescherming zijn genomen door het bevoegd gezag;-----
4. een (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing dan wel aanwijzingsbesluit dan wel -----
registerinschrijving met betrekking tot het verkochte bestaat: -----
 - a. als beschermd monument in de zin van de artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet;---
 - b. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van -
de Monumentenwet;-----
 - c. tot door de gemeente of de provincie verklaard beschermd monument; -----
5. in het verkochte asbest is verwerkt. -----

RISICO-OVERGANG-----

Het risico van het verkochte is van heden af voor rekening van koper. -----

INSTANDHOUDING ANDERE AFSPRAKEN-----

Voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken blijft tussen verkoper en koper gelden, ----
hetgeen vóór het passeren van deze akte overigens tussen hen is overeengekomen, met dien ----
verstande evenwel dat eventueel overeengekomen ontbindende voorwaarden zijn vervallen. ----

AANVAARDING AFSTAND HYPOTHEEKRECHTEN-----

Koper, als rechthebbende op het verkochte, aanvaardt voor zover nodig nu voor alsdan de ----
afstand van alle hypothecaire rechten met betrekking tot het verkochte, waarvan de -----
hypothekhouder(s) reeds afstand heeft (hebben) gedaan danwel een toezegging daartoe heeft -
(hebben) gedaan.-----

VOORAFGAANDE VERKRIJGING-----

Uit onderzoek is mij, notaris, gebleken, dat het verkochte door verkoper in eigendom werd ----
verkregen door de inschrijving in register Hypotheken 4 ten kantore van de Dienst voor het ----
kadaster en de openbare registers te Alkmaar op negenentwintig december tweeduizend in deel
10342 nummer 34, van het afschrift van een akte tot levering op achtentwintig december -----
daaraanvoorafgaande voor een plaatsvervanger van mr. C.H.W.M. Kunst, notaris destijds -----
gevestigd te Obdam, verleden, welke akte kwijting voor de koopsom bevat. -----

EIGENDOMSPAPIEREN-----

De op het verkochte betrekking hebbende bewijzen van eigendom en eventuele overige -----

titelbewijzen worden, voor zover verkoper deze in zijn bezit heeft, aan koper afgegeven. -----

BIJZONDERE LASTEN, BEPERKINGEN -----

Voor het bestaan van bijzondere lasten en beperkingen wordt verwezen naar: -----

A. voormelde titel van aankomst de dato achtentwintig december tweeduizend, waarin -----
ondermeer het volgende voorkomt:-----

REGLEMENT CAMPING -----

*Koper verklaart zich te houden aan de regels en voorwaarden die door de camping -----
"Holiday" worden voorgeschreven aan de overige eigenaren/gasten op de bestaande -----
camping. Koper heeft een exemplaar van het desbetreffende reglement ontvangen en van --
de inhoud daarvan kennis genomen en zal deze naleven. -----*

*koper is bekend met feit dat hij als eigenaar aan de rechthebbende van de camping -----
servicekosten dient te voldoen. Deze kosten hebben betrekking op onderhoud, herstel van -
de camping, premies, publiekrechtelijke lasten en belastingen voorzover deze -----
direct/indirect betrekking hebben op het verkochte en de daarop te plaatsen -----
recreatiebungalow van het merk Likon.-----*

*zodra deze kosten zijn vastgesteld zal verkoper de kosten aan koper meedelen. De betaling -----
van de kosten dient te geschieden in twee termijnen en wel op dertig juni en dertig -----
december van elk jaar, op basis van door de rechthebbende van de camping te verstrekken -----
facturen. -----*

*De kosten worden jaarlijks door de rechthebbende van de camping gecorrigeerd op basis -
van de algemene prijsontwikkeling. -----*

RECREATIEBUNGALOW-----

*Koper is verplicht uiterlijk één jaar na de datum van overdracht en levering van het -----
verkochte op het verkochte te hebben geplaatst een recreatiebungalow van het merk Likon.*

BEWONING/VERGUNNING-----

*In de door de gemeente Obdam de dato achtentwintig december negentienhonderd -----
negenennegentig verleende vergunning als bedoeld in artikel 8 eerste lid van de Wet op de -----
Openluchtrecreatie zijn ten aanzien van de camping door de gemeente de navolgende -----
bepalingen, welke voor gemeentelijke controle vatbaar zijn, van toepassing verklaard: -----*

- a. permanente bewoning is niet toegestaan; -----
- b. nachtverblijf in de maand januari is niet toegestaan. -----

*De kampeervergunning is verleend voor de periode een februari tweeduizend tot en ---
met eenendertig december tweeduizend. Verkoper dan wel de exploitant van de -----
camping zal al het mogelijke betrachten om zorg te dragen dat de hiervoor bedoelde --
vergunning jaarlijks wordt verleend dan wel wordt verlengd. -----*

KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN-----

*In het kader van de bewoning en gebruik van het verkochte op de camping zijn na te -----
melden kwalitatieve verplichtingen, zoals bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk -----
Wetboek overeengekomen en van toepassing: -----*

- a. de verplichting tot het niet plaatsen of doen plaatsen van een erfafscheiding hoger dan -----
negentig centimeter op de erfgrenzen van het verkochte;-----
- b. de verplichting tot het dulden dat in, op, aan of boven het verkochte, dan wel de -----
daarop te plaatsen recreatiebungalow van het merk Likon ondergrondse, -----
bovengrondse kabels en leidingen, rioleringen, waterafvoeren, drainage, putten, -----
lichtinval/uitzicht aanwezig zijn; (hieronder kan nimmer een verbod tot onderhouds- --

of herstelwerkzaamheden, bouwen of verbouwen worden verstaan);-----
c. de verplichting tot het niet aanbrengen of doen aanbrengen van andere zaken dan de -
te plaatsen recreatiebungalow van het merk Likon op het verkochte, waaronder ook --
dient te worden verstaan het niet doen veranderen van het uiterlijk van de te plaatsen
recreatiebungalow van het merk Likon. -----

Bij de overeenkomst is tevens bedongen dat de verplichtingen overgaan op de -----
rechthebbende(n) onder bijzondere titel en dat mede gebonden zullen zijn degenen die
van de rechthebbende(n) een recht tot gebruik zullen verkrijgen met betrekking tot het
verkochte. -----

De rechthebbende(n) in deze verplichtingen is niet verplicht tot het doen van -----
vergoedingen in het kader van deze verplichtingen. -----

Bij een handelen in strijd met de hiervoor vermelde verplichtingen dan wel bij -----
toerekenbare tekortkoming verbeurt de overtredende, niet-nakomende of toerekenbare
tekortkomende partij voor iedere dag dat niet wordt voldaan aan of de vereiste -----
medewerking niet verleent voor de hiervoor bedoelde verplichtingen een direct door --
de rechthebbende van de camping opvorderbare boete, zoals hierna nader -----
omschreven. -----

ERFDIENSTBAARHEID-----

Verkoper en koper zijn in het kader van de koopovereenkomst overeengekomen dat ten ----
aanzien van het verkochte bij deze wordt gevestigd en aanvaard de erfdienstbaarheid van -
weg/overpad uit te oefenen op de voor het dienende erf minst bezwarende wijze, zulks om -
te komen van en te gaan naar het verkochte en/of de openbare weg, zijnde de Kerkweg te -
Hensbroek, via de bestaande wegen/paden van de camping, ten behoeve van het bij deze --
akte verkochte en ten laste van de gronden, die in eigendom verblijven bij verkoper. -----
Van deze erfdienstbaarheid mag uitsluitend en alleen gebruik worden gemaakt in de -----
periode dat de hiervoor bedoelde vergunning of toekomstige vergunningen het permanent
bewonen toestaan. -----

BOETEBEDING-----

Bij overtreding of toerekenbare tekortkoming van het in de hiervoor gemelde -----
hoofdstukken: reglement camping, recreatiebungalow, kwalitatieve verplichtingen en -----
erfdienstbaarheid verbeurt de overtredende of toerekenbare tekortkomende partij een -----
zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete, van -----
vijftigduizend gulden (f.50.000,00) ineens en voor elke dag dat de overtreding of -----
toerekenbare tekortkoming voortduurt een direct opeisbare boete van vijfhonderd gulden -
(f.500,00), ten behoeve van de rechthebbende van de camping, onverminderd het recht van
de rechthebbende van de camping nakoming en/of herstel te vorderen. -----

KETTINGBEDING-----

De bedingen in de hiervoor gemelde hoofdstukken: reglement camping, -----
recreatiebungalow, bewoning/vergunning, kwalitatieve verplichtingen, erfdienstbaarheid -
en boetebeding, alsmede in dit hoofdstuk zullen bij elke eigendomsoverdracht of vestiging
van een zakelijk en/of persoonlijk genotsrecht van het verkochte, aan de nieuwe verkrijger
dan wel gebruiker in eigendom en/of zakelijk en/of persoonlijk genotsrecht moeten worden
opgelegd, ten behoeve van rechthebbende van de camping moeten worden bedongen en ---
aangenomen en in elke verdere akte van eigendomsoverdracht en/of vestiging van een ----
zakelijk en/of persoonlijk genotsrecht woordelijk worden overgenomen, zulks op verbeurte

door de verkrijger dan wel gebruiker in eigendom of zijn rechtverkrijgende(n) onder -----
algemene of bijzondere titel in de eigendom en/of zakelijk en/of persoonlijk genotsrecht, ---
die verzuimt op te leggen, te bedingen, aan te nemen of te doen aannemen, van een zonder
ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete, welke niet voor ----
matiging vatbaar is, van eenhonderdduizend gulden (f.100.000,00) ten behoeve van -----
rechthebbende van de camping, een en ander onverminderd de verplichting van de -----
overtredende of toerekenbare tekortkomende partij tot vergoeding aan de rechthebbende --
van de camping van kosten, schaden en interessen.-----

Onder eigendomsoverdracht wordt hier verstaan, elke overdracht krachtens verkoop, -----
schenking, ruiling, boedelscheiding, afgifte legaat, echtscheiding, inbreng of andere -----
overeenkomst -hoe ook genaamd- welke als titel van eigendomsoverdracht is te -----
beschouwen en onder uitgifte wordt hier verstaan, elke vestiging, verlening, -----
ingebruikgeving van een zakelijk en/of persoonlijk genotsrecht, onder welke titel dan ook -
aan derden.-----

- B. een akte tot levering op één december negentienhonderd achtennegentig voor mr. G. van --
der Koogh, notaris gevestigd te Obdam, verleden, welke akte bij afschrift werd -----
ingeschreven in register Hypotheken 4 ten kantore van voormelde Dienst op diezelfde dag
in deel 9353 nummer 10, waarin ondermeer het volgende voorkomt: -----

BEBOUWING-----

Koper of diens rechthebbende(n) in de eigendom van het verkochte zal/zullen langs de ----
noordgrens van het verkochte op een afstand van tien meter, gerekend vanuit de nieuw vast
te stellen kadastrale grens in het kader van deze overdracht en levering, geen caravans ----
casu quo bungalows en/of andere bouwwerken plaatsen of doen plaatsen.-----

BOUWVERGUNNING-----

Koper of diens rechthebbende(n) in de eigendom van het verkochte zal/zullen geen -----
bezwaar maken tegen aanvragen van een bouwvergunning door verkoper of diens -----
rechtverkrijgende(n) voor agrarische gebouwen en/of kassen op het bij verkoper in -----
eigendom verblijvende gedeelte van gemeld kadastraal nummer 1083.-----

BOETEBEDING-----

Bij overtreding of toerekenbare tekortkoming van het bepaalde in de hiervoor gemelde ----
hoofdstukken: Bebouwing en Bouwvergunning verbeurt koper of diens rechthebbende(n) in
de eigendom van het verkochte een zonder voor matiging vatbare boete van tweehonderd -
duizend gulden (f.200.000,00) per overtreding, ten behoeve van verkoper of diens -----
rechtverkrijgende(n).-----

KETTINGBEDING-----

De bedingen in de hiervoor gemelde hoofdstukken: Bebouwing en Bouwvergunning en ---
Boetebeding alsmede in dit hoofdstuk zullen bij elke eigendomsoverdracht of vestiging van
een zakelijk en/of persoonlijk genotrecht van het verkochte, aan de nieuwe verkrijger dan -
wel gebruiker in eigendom en/of zakelijk en/of persoonlijk genotrecht moeten worden -----
opgelegd, ten behoeve van verkoper of diens rechtverkrijgende(n) moeten worden -----
bedongen en aangenomen en in elke verdere akte van eigendomsoverdracht en/of vestiging
van een zakelijk en/of persoonlijk genotrecht woordelijk worden overgenomen, zulks op ---
verbeurte door de verkrijger dan wel gebruiker in eigendom of zijn rechtverkrijgende(n) --
onder algemene of bijzondere titel in de eigendom en/of zakelijk en/of persoonlijk -----
genotrecht, die verzuimt op te leggen, te bedingen, aan te nemen of te doen aannemen, van

*een zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete, welke -
niet voor matiging vatbaar is, van tweehonderdduizend gulden (f.200.000,00) ten behoeve
van verkoper of diens rechtverkrijgende(n). -----*

*Onder eigendomsoverdracht wordt hier verstaan, elke overdracht krachtens verkoop, -----
schenking, ruiling, boedelscheiding, afgifte legaat, echtscheiding, inbreng of andere -----
overeenkomst -hoe ook genaamd- welke als titel van eigendomsoverdracht is te -----
beschouwen en onder uitgifte wordt hier verstaan, elke vestiging, verlening, -----
ingebruikgeving van een zakelijk en/of persoonlijk genotrecht, onder welke titel dan ook --
aan derden. -----*

AANVAARDING-----

Koper aanvaardt uitdrukkelijk de hiervoor aangehaalde bijzondere lasten en beperkingen. Voor
zover nodig legt verkoper de hiervoor bedoelde bijzondere lasten en beperkingen nadrukkelijk
aan koper op, die met de inhoud daarvan bekend is en zich tot getrouwe nakoming daarvan ----
verbindt, welke verbintenis verkoper, thans vrijwillig waarnemende de belangen van bedoelde
rechthebbende(n) voor en namens die rechthebbende(n) aanvaardt.-----

De kampeervergunning is verleend voor het jaar tweeduizend drie.-----

WOONPLAATSKEUZE-----

Ter uitvoering van deze akte tot levering en van de daaraan ten grondslag liggende -----
koopovereenkomst wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.-----

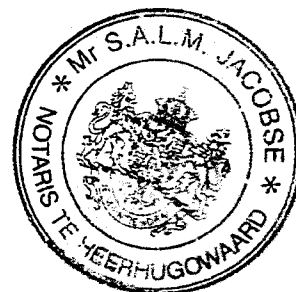
SLOT-----

Waarvan akte, in minuut opgemaakt is verleden te Heerhugowaard op de datum in het hoofd ---
van deze akte gemeld.-----

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend. De zakelijke inhoud van de akte is aan hen --
opgegeven en toegelicht. De verschenen personen hebben verklaard van de inhoud van deze ---
akte te hebben kennis genomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen. De ----
identiteit van de bij deze akte betrokken verschenen personen is, voor zover nodig, door mij, ---
notaris, aan de hand van de hiervoor gemelde en daartoe bestemde documenten vastgesteld. ----
Vervolgens is deze akte beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de
verschenen personen en vervolgens door mij, notaris, om elf uur vijfendertig minuten. -----

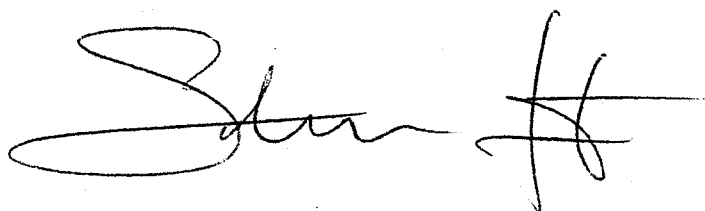
(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:



[Handwritten signatures]

Ondergetekende, mr. Sidonius Adrianus Ludovicus Maria Jacobse, notaris gevestigd te Heerhugowaard, verklaart dat de onroerende zaak, bij deze akte vervreemd in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, niet is opgenomen in een aanwijzing ex artikelen 2 of 8 noch in een voorstel ex artikelen 6 of 8a van die wet.



Ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster
en de openbare registers te Alkmaar
op 30 SEPTEMBER 2003 om 14.42 uur:
in register Onroerende Zaken Hyp4, deel 11230 nummer 158
De bewaarder,

Bezoekadres:
Nieuwe Steen 29
1625 HV Hoorn (NH)

Postadres:
Postbus 3112
1620 GC Hoorn (NH)

t +31 (0)229 27 63 00
f +31 (0)229 27 63 09

www.klaver-partnersadvocaten.nl
info@klaver-partnersadvocaten.nl

**KLAVER
VAN DER
HOOF T
POSCH
ADVOCATEN**

Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State
Postbus 20019
2500 EA 'S-GRAVENHAGE

Faxnummer: 070 – 365 13 80

Hoorn, 11 november 2013

Uw ref. : 201309632/1/A1

Onze ref. : F5782

Inzake : Noche Beheer B.V./ Gemeente
Koggenland

AANVULLEND HOGER BEROEPSCHRIFT

Edelachtbaar College,

Inleiding

1. Appellanten hebben reeds bij brief van 17 oktober 2013 pro forma hoger beroep ingesteld tegen de uitspraak van de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Noord-Holland, locatie Alkmaar.
2. Appellanten wensen thans van de gelegenheid gebruik te maken genoemd pro forma beroepschrift van een aanvullende motivering te voorzien. In dat verband kan het volgende worden opgemerkt.

Feiten/voorgeschiedenis

3. Voor een eerste uiteenzetting van de relevante feiten in de onderhavige procedure kan op voorhand worden verwezen naar de namens appellanten ingebrachte stukken hangende de bezwaarfase en de procedure in eerste aanleg. De navolgende feiten/gebeurtenissen zijn in het bijzonder van belang:

- Appellanten zijn medio jaren negentig van de vorige eeuw eigenaar geworden van onder de naam Holiday Camping geëxploiteerde percelen aan de Kerkweg te Hensbroek. De camping was op dat moment erg verwaarloosd en mede om die reden niet meer als zodanig in gebruik;
- In die periode zijn ook de eerste gesprekken gestart met de Gemeente om te komen tot de ontwikkeling van een kwalitatief hoogwaardige recreatieve voorziening, waarbij gold dat alle voor de exploitatie noodzakelijke voorzieningen als gas, water, elektriciteit, infrastructuur e.d. nog moesten worden gerealiseerd;
- Als gevolg van het feit dat substantiële investeringen noodzakelijk waren ten behoeve van de exploitatie van de percelen is er in overleg met de Gemeente voor gekozen om deze voorzieningen deels te financieren door een belangrijk deel van het recreatieterrein te verkavelen en daar chalets op te plaatsen. Deze chalets zijn in verschillende fasen gerealiseerd vanaf 2000. Dit (aanvankelijk) onder vigeur van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2000. Gelet op de bijzondere omstandigheden van de situatie op dat moment is er in overleg met de Gemeente naar gestreefd om te komen tot ruime openingstijden van het recreatieterrein. De gebruiksvoorschriften van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2000 moeten tegen deze achtergrond worden gezien;
- Voor de in het geding zijnde chalets van appellanten kan/kon een huurcontract worden afgesloten van maximaal zes maanden. De chalets dienden met name als woning voor mensen die door bijzondere omstandigheden tijdelijk woonruimte elders nodig hadden zoals mensen die in echtscheiding 'lagen', ziek waren of andere problemen hadden (faillissement e.d.);
- Het gebruik van de op het recreatieterrein aanwezige chalets is tot op heden ingevuld zoals hiervoor beschreven. Dit geldt/gold niet alleen voor de in het geding zijnde chalets van appellanten;

De aangevallen uitspraak

4. In de aangevallen uitspraak overweegt de Voorzieningenrechter het volgende (r.o. 5):

‘De Voorzieningenrechter stelt vast dat verzoekers niet aannemelijk hebben gemaakt dat het huidige gebruik al bestond ten tijde van de inwerkingtreding van het nu geldende bestemmingsplan en niet aannemelijk hebben gemaakt dat dit gebruik sindsdien onafgebroken is voortgezet. Ook als verzoekers worden gevolgd in de stelling dat het huidige gebruik voor de inwerkingtreding van het nu geldende bestemmingsplan wel was toegestaan, slaagt het beroep op het overgangsrecht dus niet.’

5. Het moge duidelijk zijn dat appellanten ook in hoger beroep van oordeel zijn, dat het gebruik van hun recreati woonverblijven zoals in geding primair wordt gereguleerd door de voorschriften van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2000. Dit bestemmingsplan was immers van toepassing ten tijde van de afgifte van de bouwvergunningen voor het realiseren van de in het geding zijnde recreati woonverblijven van appellanten. Ter zake van het gebruik van de recreati woonverblijven bepaalde artikel 18, lid 4 van het bestemmingsplan het volgende:

‘Tot een gebruik van de gronden en de bouwwerken strijdig met de bestemming als bedoeld in artikel 30, lid 1 wordt in ieder geval gerekend het permanent (laten) bewonen van recreati woonverblijven en vaste kampeermiddelen. Onder permanente bewoning wordt verstaan: het overnachten in de maand januari.’

6. Gelet op de dwingende definitie van het begrip “permanente bewoning” geldt in de visie van appellanten als uitgangspunt, dat sprake is van recreatieve bewoning indien niet wordt overnacht in de maand januari. Gelet op de gegeven definitie van het begrip “permanente bewoning” is daarbij niet relevant, of de gebruiker van de in het geding zijnde woning zijn hoofdverblijf wel/niet elders heeft.
7. Bekend kan worden verondersteld, dat het begrip “permanent wonen” met de

inwerkingtreding van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2000-Herziening 2002 is gewijzigd. De verplichting voor de gebruiker van een recreatiewoonverblijf om zijn hoofdverblijf elders te hebben ging onderdeel uitmaken van deze definitie.

8. Aan het gerechtvaardigde gebruik van de recreatiewoonverblijven van appellanten zoals hiervoor beschreven, kan het voorgaande vanzelfsprekend geen afbreuk doen. Indien en voorzover appellanten het gebruik van hun recreatiewoonverblijven beperken tot de maanden februari-december geldt, dat genoemd gebruik in overeenstemming is met de destijds afgegeven bouwvergunningen voor de in het geding zijnde recreatiewoonverblijven.
9. Vanzelfsprekend dienen appellanten in dat geval wel aannemelijk te maken, dat een dergelijk gebruik van hun recreatiewoonverblijven vanaf de inwerkingtreding van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2000-Herziening 2002 als zodanig is voortgezet. Daarbij geldt dat laatstgenoemd bestemmingsplan medio 2004 inwerking is getreden.
10. Vooropgesteld kan worden, dat er geen chalets zijn op het recreatieterrein aan de Kerkweg te Hensbroek welke worden gebruikt voor recreatief wonen zoals gedefinieerd in het gangbare taalgebruik. Dat wil zeggen: een verhuur van het chalet gedurende één of meerdere weken in de zomerperiode. Een verhuur van een chalet voor meerdere maanden geldt als uitgangspunt voor alle chalets. Eveneens geldt standaard als uitgangspunt, dat de gebruiker van een chalet niet beschikt over een hoofdverblijf elders. Een dergelijk gebruik van chalets kan zoals gezegd worden verklaard uit de planologische voorgeschiedenis zoals hiervoor beschreven.
11. Het gebruik van de in het geding zijnde chalets van appellanten in de periode vanaf medio 2004 tot heden laat zich niet op eenvoudige wijze beschrijven. Op dit moment zijn appellanten nog druk doende de relevante stukken/document daarvoor te verzamelen. In het verdere verloop van de procedure zullen appellanten hun standpunt

in deze verder motiveren.

Conclusie

12. Gelet op het voorgaande staat in de visie van appellanten vast, dat het gebruik van de recreatiewoonverblijven/chalets in geding primair en alleen gereguleerd dient te worden aan de hand van de gebruiksvoorschriften van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2000. In dat geval dient doorslaggevende betekenis te worden toegekend aan de in dat bestemmingsplan opgenomen definitie van het begrip "permanent wonen". De recreatiewoonverblijven/chalets van appellanten (en ook overigens alle andere recreatiewoonverblijven/chalets op het recreatieterrein) zijn altijd voor een langere periode – tenminste voor zes maanden – verhuurd (geweest). Onder deze omstandigheid is een beroep op het overgangsrecht uit het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2000-Herziening 2002 gerechtvaardigd.

REDENEN WAAROM:

Uw Afdeling wordt benaderd met het verzoek het beroep van appellanten gegrond te verklaren en de aangevallen uitspraak van de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Noord-Holland, locatie Alkmaar, te vernietigen, met veroordeling van de Gemeente in de proceskosten welke appellanten redelijkerwijs hebben moeten maken voor het voeren van de onderhavige beroepsprocedure.

Gemachtigde,


O.H. Minjon

GEMEENTE

OB DAM

Aan de bewoners van
dit chalet

datum 20 DEC. 2001
kenmerk : B&B
betreft : Permanente bewoning camping
bijlagen : Geen

Geachte heer, mevrouw,

Op grond van het Bestemmingsplan Obdam Landelijk Gebied 2001 is permanente bewoning op het terrein van de camping niet toegestaan. Onder permanente bewoning wordt verstaan: het overnachten in de maand januari.

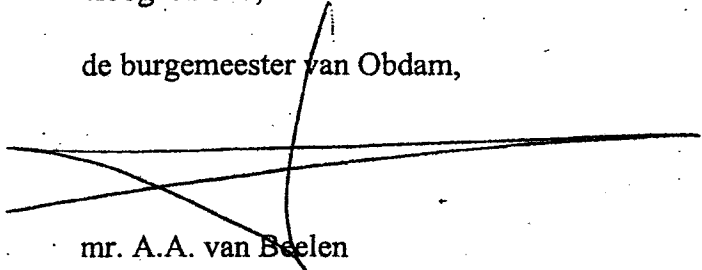
In zijn vergadering van 27 november 2001 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten ook het komend jaar weer toe te gaan zien op de naleving van bovengenoemde bepaling. Concreet betekent dit dat tijdens de maand januari 2002 controles uitgevoerd gaan worden op het campingterrein. Indien een overtreding wordt geconstateerd wordt hiervan proces-verbaal opgemaakt. Vervolgens wordt de zaak in behandeling gegeven aan de Officier van Justitie.

Ik vertrouw erop dat ik u voldoende heb geïnformeerd. Een kopie van deze brief heb ik gezonden aan de campingbeheerder.

Over de inhoud van deze brief kunt u contact opnemen met de heer M.E. Eversdijk (doorkiesnummer 456237).

Hoogachtend,

de burgemeester van Obdam,


mr. A.A. van Beelen

Correspondentie-adres	Postbus 1 - 1713 ZG Obdam
Bezoekadres	Dorpsstraat 121, Obdam
Telefoon	0226 - 456200
Fax	0226 - 451776
E-Mail	gemeente@obdam.nl
Postbank	72223
Bank Ned. Gemeenten	2850.06.258