**SwitchLegal Advocaten B.V.**
Singel 117
1012 VH Amsterdam
The Netherlands

T: +31 (0)20 330 27 38
F: +31 (0)20 330 27 39
www.switchlegal.nl
info@switchlegal.nl

*Advocaten:*
[redacted]

*Secretariaat:*
[redacted]

SwitchLegal Advocaten B.V., Singel 117, 1012 VH Amsterdam

Gemeente Waterland
[redacted]
Postbus 1000
1140 BA MONNICKENDAM
fax 0299 65 85 99
[redacted] ton.van.nieuwkerk@waterland.nl
gemeente@waterland.nl

Datum : 19 juni 2025
Dossiernummer : 2410366
Inzake : Zanten/Monnickendam
Uw kenmerk : raadsnr 158-454; zaaknr 1504-2025

Geachte [redacted]

Tijdens onze bespreking in de middag van 12 juni jl. hebben partijen vastgesteld dat er binnenplanse mogelijkheden bestaan om een vergunning te verlenen voor de mini camping van cliënte Maatschap J. van Zanten.

Dit betekent dat er geen uitgebreide Wabo-procedure nodig is.

U wenste dat cliënte daartoe een nieuwe althans een gewijzigde aanvraag zouden indienen.

Cliënten antwoorden dat dit niet nodig is aangezien er zich geen nieuw feit of omstandigheid voordoet ten opzichte van de aanvraag die reeds is verricht op 21 maart 2019. Cliënte heeft toen verzocht om vergund te worden om 16 aansluitingen voor mobiele kampeermiddelen te realiseren. Dit verzoekt zij nog steeds.

Alle feiten en omstandigheden die nodig zijn om een deugdelijke binnenplanse toets te verrichten reeds zijn overgelegd. Dat het dossier compleet is om een binnenplanse toets te verrichten is door de gemeente bevestigd in het schrijven van 16 mei 2019, verzonden 17 mei 2019:

*'Naar ons oordeel heeft u nu de bedoelde gegevens in voldoende mate ingediend. .... Dit betekent dat wij uiterlijk op 23 juni 2019 een beslissing op uw aanvraag moeten hebben genomen. ... U heeft een van rechtswege verleende vergunning als wij niet voor de genoemde datum een besluit over uw aanvraag hebben genomen'.*

Voordat deze bevestiging werd gestuurd, heeft de gemeente slechts om één aanvullend stuk gevraagd. Dat was een Quickscan Flora en Fauna. Deze heeft cliënte aangeleverd. De gemeente ging uit van een binnenplanse toetsing waarbij getoetst werd aan de toen ook al geldende eisen gesteld in Voorwaarden uit bijlage 3 behorend bij artikel 3.5.2 bestemmingsplan Buitengebied Waterland 2013. Kennelijk vond de gemeente dat cliënte voldoende had aangeleverd om te voldoen aan de daarin gestelde eisen.

Gezien het gerechtvaardigde vertrouwen dat cliënte mocht ontlenen aan de door een daartoe bevoegde ambtenaar geschreven brief dat het dossier compleet was voor binnenplanse toetsing, is het tardief om nu alsnog extra bewijzen van cliënte te eisen.

Desalniettemin, bevestigt cliënte – ten overvloede – dat het verzochte voldoet aan de eisen die zijn gesteld in de Voorwaarden uit bijlage 3 behorend bij artikel 3.5.2 bestemmingsplan Buitengebied Waterland 2013.

Daarin zijn de volgende voorwaarden vermeld:

Artikel 3.5.2 bestemmingsplan Buitengebied Waterland 2013:

- geen sprake is van een onevenredige beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van aangrenzende bedrijven;
- de gezamenlijke oppervlakte die wordt gebruikt ten behoeve van de ondergeschikte tweede tak of de deeltijdfunctie ten hoogste 400 m² aan gebouwen dan wel ten hoogste 30% van de bestaande bebouwingsmogelijkheden of 30% van de (onbebouwde) gronden van het bouwvlak bedraagt;
- bij de toepassing van deze afwijkingsbevoegdheid de voorwaarden en criteria worden gehanteerd uit het Afsprakenkader Ontwikkeling Landbouw en Landschap Waterland-oost, 31 juli 2012, voor zover deze van toepassing zijn op het perceel waarop de afwijking betrekking heeft;
- dit geen onevenredige parkeerdruk met zich meebrengt;
- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeers- en parkeersituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

| | |
|---|---|
| Kleinschalig kamperen | Voor het toestaan van standplaatsen van kampeermiddelen gelden de volgende voorwaarden:<br>- er wordt per bouwperceel ten hoogste één kampeerterrein toegestaan;<br>- er mogen geen stacaravans worden geplaatst;<br>- er mag uitsluitend sprake zijn van kamperen op erven/terreinen van agrarische bedrijven binnen de op de verbeelding aangeduide bouwpercelen of de gronden grenzend aan de bouwpercelen:<br>- er worden niet meer dan 25 kampeermiddelen geplaatst;<br>- kampeermiddelen worden uitsluitend geplaatst in de periode van 15 maart t/m 31oktober;<br>- de oppervlakte van het kampeerterrein bedraagt ten hoogste 1600 m², dit met inbegrip van alle bijbehorende functies, zoals parkeren, groenvoorzieningen, sanitair en afvalverwerking;<br>- per kampeerplaats is ruimte voor minimaal 1 parkeerplaats;<br>- het terrein waarop de kampeermiddelen worden geplaatst, dient aaneensluitend te zijn;<br>- ten hoogste 50% van de oppervlakte van het kampeerterrein wordt aansluitend aan het deel binnen het bouwperceel buiten het bouwperceel toegestaan, met dien verstande dat:<br>* de oppervlakte van het bouwperceel en het deel van het kampeerterrein dat buiten het bouwperceel ligt, maximaal 1,5 hectare bedraagt;<br>* het deel van het kampeerterrein dat is gelegen buiten het bouwperceel direct aan het bouwperceel grenst (zonder sloot ertussen) over in minimale lengte en/of breedte van 20 meter;<br>* uitsluitend kampeermiddelen en bijbehorende voertuigen buiten het bouwperceel aanwezig mogen zijn;<br>- de afstand tussen het kampeerterrein en een ander bouwperceel minimaal 100 meter bedraagt, tenzij die afstand niet haalbaar is, in welk geval de afstand minimaal 50 m bedraagt en er ten hoogste 15 kampeermiddelen worden geplaatst;<br>- het kampeerterrein dient landschappelijk te worden ingepast met streekeigen beplanting (wilg, els en es / combinatie van boom- en struikvormers in een strook van minimaal 3 meter breed, dan wel door de bestaande bebouwing van het bouwperceel. |

Ten bewijze dat cliënte aan de voorwaarden voldoet, overlegt zij een gps afstandmeting waaruit blijkt dat de afstand tussen de geplande minicamping en de dichtstbijzijnde buur meer dan honderd meter bedraagt, te weten 160 meter. De afstand naar de dichtstbijzijnde openbare weg bedraagt 227 meter, **bijlage 1**. Cliënte wijst op de bij aanvraag overgelegde

documenten om te bewijzen dat zij aan de overige voorwaarden voldoet, waaronder de landschappelijke inpassing met gebiedseigen beplanting en visualisering bouwblok, **bijlage 2.**

Pipowagens

Cliënte heeft te kennen gegeven over pipowagens te beschikken. Mevrouw [redacted] stelde van een advocaat te hebben gehoord dat pipowagens geen kampeermiddelen zijn en dat daarom pipowagens niet op de mini camping zijn toegestaan.

Cliënte antwoordt dat zij vergunning heeft gevraagd voor aansluitingen van kampeermiddelen. Of cliënte al dan niet over pipowagens beschikt is niet relevant voor de vergunningverlening. Dit feit staat vergunningverlening om aansluitingen voor kampeermiddelen te realiseren niet in de weg.

Als de gemeente van oordeel zou zijn dat cliënte een kampeermiddel zou plaatsen dat niet voldoet aan de voorwaarden zoals gesteld in het bestemmingsplan, dan staat het de gemeente vrij [redacted] te handhaven.

Overigens stelt cliënte dat pipowagens wel kampeermiddelen zijn in de zin van het bestemmingsplan.

Cliënte wijst naar een precedent bij de gemeente Texel. Ook daar zijn stacaravans verboden. Ter voorkoming van rechtsonzekerheid heeft de gemeente bepaald dat pipowagens geen stacaravans zijn aangezien de eigenaren van deze kampeermiddelen bij raadsbesluit van 10 juli 2024 dezelfde rechten en plichten toegekend hebben gekregen als de eigenaren van caravans en campers, **bijlage 3.**

Niet alleen de gemeente Texel is het met cliënte eens. Ook het gezaghebbende woordenboek Van Dale bevestigt dat de pipowagens van cliënte geen stacaravans zijn aangezien Van Dale stacaravans definieert als: ‘caravan op poten’; een kampeermiddel met poten dus. De pipowagens van cliënte hebben geen poten. Het zijn dus geen stacaravans Ze hebben bovendien minder voorzieningen dan een stacaravan, minder nog dan de gemiddelde caravan aangezien - anders dan bij stacaravans - toilet en douche ontbreken. De pipowagens hebben trekhaken, net zoals caravans. De pipowagens die cliënte bezit kwalificeren dus als caravans, niet als stacaravans.

Dit wordt bevestigd door het feit dat de pipowagens van cliënte op grond van de wegenverkeerswet gerechtigd zijn om over de openbare weg te rijden. Hiertoe zijn stacaravans niet in staat, laat staan gerechtigd. De pipowagens van cliënte voldoen aan de regels voor bouwvoertuigen en landbouwvoertuigen. Deze regels zijn van kracht sinds 1 januari 2025. De pipowagen van cliënte kwalificeert als voertuigsoort aanhangwagens langzamer dan 25 km/u. De trekkers van cliënte hebben allemaal een verplichte gele kentekenplaat. De pipowagens worden gemonteerd met witte kentekenplaten en natuurlijk een verkeersverlichtingsbalk.

Anders dan caravans (waaronder de pipowagens van cliënte), kunnen stacaravans niet getrokken worden maar moeten deze worden vervoerd. Voor het vervoer van stacaravans gelden de hieronder vermelde regels. Aan deze regels hoeven de pipowagens van cliënte

niet te voldoen. Dit onderstreept de conclusie dat de pipowagens van cliënte geen stacaravans zijn.

Regels vervoer stacaravans

Het vervoeren van een stacaravan over de openbare weg is mogelijk, maar vereist speciale transportmiddelen, vaak een vergunning en soms begeleiding. Stacaravans zijn meestal te breed en te zwaar voor regulier transport, en daarom wordt vaak een dieplader gebruikt, eventueel met een begeleidingsvoertuig.

Transport over de openbare weg:

- Speciaal transport:

  Stacaravans zijn vaak overmaats (breder dan 3 meter) en vereisen speciaal transport, zoals een dieplader.

- Vergunningen:

  Voor het vervoer van een stacaravan is vaak een ontheffing of vergunning nodig, vooral als het overmaatse transport betreft.

- Begeleiding:

  Soms is begeleiding met een of meer begeleidingsvoertuigen vereist om veilig over de openbare weg te kunnen rijden.

- Aanvraag vergunningen:

  De benodigde vergunningen kunnen worden aangevraagd bij de gemeente of provincie.

- Gemeentelijke regels:
  Het is belangrijk om de regels van de betreffende gemeente te controleren, aangezien deze kunnen variëren

Nu cliënte voldoet aan de voorwaarden voor het vestigen van een minicamping en de pipowagens van cliënte kwalificeren als caravan, niet als stacaravan, staat niets er aan in de weg om de verzochte vergunning te verlenen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
[redacted]@switchlegal.nl
gsm [redacted]

**Bijlage(n):**

1. GPS afstandmetingen van minicamping naar buren en naar openbare weg
2. Voorstel landschappelijke inpassing, visualisering bouwblok
3. Raadsbesluit Texel van 10/7/2024