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
College van Burgemeester en wethouders
Postbus 1000
1140 BA MONNICKENDAM
fax 0299 65 85 99
gemeente@waterland.nl; griffie@waterland.nl

Datum : 18 januari 2026
Dossiernummer : 2410366
Inzake : [redacted]/Monnickendam
Uw kenmerk : raadsnr 158; zaaknr 1504-2025

Geachte heer, mevrouw,

De behandeling van de camping aan de Aandammergouw 10 is geagendeerd bij de voorbereidende raadsvergadering op 22 januari 2026. Cliente en ondergetekende wensen op de vergadering in te spreken; echter, ik ben dan niet aanwezig ivm vakantie zodat ik er prijs op zou stellen als dit agendapunt wordt aangehouden.

In reactie op de antwoorden van het College op de CDA vragen bericht cliente [redacted] als volgt.

Het College stelt:

'De juridische kwalificatie hangt niet uitsluitend af van uiterlijke kenmerken zoals poten of de aanwezigheid van een trekhaak, maar van het gebruik, de plaatsgebondenheid en de mate van verplaatsbaarheid.'

Cliente merkt op dat uit deze College uitspraak blijkt dat ook het College vindt dat de uiterlijke kenmerken zoals trekhaak meewegen in de bepaling of iets een mobiel kampeermiddel is. Aangezien de kampeermiddelen van [redacted] trekhaken bevatten, draagt dit bij aan de stelling dat deze kampeermiddelen mobiel zijn. Dit feit is ten onrechte niet meegewogen door het College.

Ook voldoen de kampeermiddelen van [redacted] aan de overige drie kenmerken die het College noemt:

1. De kampeermiddelen worden gebruikt als kampeermiddelen op dezelfde wijze als caravans en tenten worden gebruikt, namelijk door toeristen om te overnachten.

2. Geen van de kampeermiddelen bij [redacted] op het terrein is plaatsgebonden aangezien er geen enkel kampeermiddel aanwezig is in de winter.

SwitchLegal Algemene Voorwaarden zijn van toepassing op alle aanbiedingen en overeenkomsten.
BTW 1720-88-574 B01, Stichting Derdengelden SwitchLegal

3. De mate van verplaatsbaarheid van alle bij de op het terrein van [redacted] aanwezige kampeermiddelen is gelijk; alle kampeermiddelen zijn verplaatsbaar en worden verplaatst.

De uitspraak van de wethouder tijdens de raadsvergadering van 4 december 2025:

'het gaat er niet om of een pipowagen wel of niet kan rijden. Het gaat om wat in de aanvraag met die pipowagens is bedoeld. En in de aanvraag staat dat die pipowagens blijven staan. En dat is relevant. Het is niet relevant wat de definitie van een pipowagen is, maar dat de pipowagen onderdeel van de aanvraag is'.

is om drie redenen onjuist:

1. Het gaat er wel om of een pipowagen wel of niet kan rijden. Het wel of niet kunnen rijden is namelijk een van de kenmerken van een mobiel kampeermiddel en mobiele kampeermiddelen zijn binnenplans toegestaan.
2. In de aanvraag staat niet dat pipowagens blijven staan. Sterker nog, cliente heeft meermaals uitgelegd dat er in het geheel geen kampeermiddelen aanwezig zijn in de winter, dus ook geen pipowagens.
3. Het is wel relevant wat de definitie van een pipowagen is. Immers, als die definitie overeenkomt met de definitie van een mobiel kampeermiddel, dan is de pipowagen binnenplans toegestaan.

Reactie op College antwoord 1

Het College stelt dat vanwege de intekening van pipowagens op de aanvraag zou vast staan dat het om vaste kampeermiddelen gaat.

Cliente antwoordt dat zij pipowagens en campers heeft ingetekend op de aanvraag om duidelijk te maken waar de aansluitpunten voor mobiele kampeermiddelen komen. Zij vraagt alleen vergunning voor het aanleggen van aansluitpunten. Niet voor het plaatsen van kampeermiddelen. En al helemaal niet voor het langdurig laten staan van kampeermiddelen.

Regulier gebruik van een mini camping zoals bedoeld in de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid sluit niet uit dat iemand het hele camping seizoen van 15 maart tot en met 31 oktober op de camping staat met caravan of camper. Het maakt dan voor het gebruik niet uit of dit een caravan betreft van het type pipowagen of ander kampeermiddel. Cliente kan middels haar verhuur agenda op airbnb, bookingcom en eigen website bewijzen dat er alleen aan campinggasten verhuurd wordt tijdens campingseizoen. Dit blijkt ook uit de aangiften toeristenbelasting waarin de data en namen van de toeristen worden genoteerd.

Reactie op College antwoord 2

Het College stelt dat uit vaste rechtspraak zou blijken dat pipowagens als bouwwerk worden aangemerkt.

Cliente antwoordt dat het College dit niet met jurisprudentie onderbouwt zodat deze stelling gepasseerd moet worden wegens onvoldoende motivering. De stelling is bovendien niet juist. Zoals eerder door cliente gemotiveerd aangegeven (document 158-461) bestaat er

regelgeving die ondersteunt dat pipowagens zoals die bij [redacted] als caravans worden beschouwd, bijvoorbeeld de wegenverkeerswet.

Het College stelt dat of een pipowagen als bouwwerk zou moeten worden gekwalificeerd afhankelijk is van een feitelijke beoordeling ter plaatse. Het College is echter nog nooit ter plaatse geweest zodat het College geen kwalificatie kan maken.

Reactie op College antwoord 3

Het College stelt dat uit de uitspraak van de Raad van State uit 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:988) zou volgen dat caravans, pipowagens of chalets die langere tijd op één locatie staan en daar een functie vervullen zoals verblijfs- of werkruimte, bouwwerken zijn.

Cliente antwoordt dat het in de casus die voorlag aan de Raad van State niet ging om een camping maar om een erfafscheiding, een houtopslag, een pipowagen en een tot woning omgebouwde paardenstal. Er waren voorzieningen aanwezig zoals douche, gootsteen, waterboiler, gasstel, radiator, waterboiler, waterleidingen, grote hoge stenen kachel. In de kampeermiddelen van cliente zijn deze voorzieningen niet aanwezig.

Cliente antwoordt verder dat zij reeds heeft gereageerd op deze jurisprudentie in het schrijven van 11 december 2025, gepubliceerd onder nummer 158-471. Ondergetekende heeft in dat schrijven gemotiveerd uiteengezet waarom de kampeermiddelen van cliente volgens de criteria de Raad van State als mobiel te beschouwen zijn. Het College heeft geen reactie gegeven op de uiteenzetting van cliente in vijfde en zesde alinea van genoemd schrijven zodat haar stelllingen als onweersproken worden aangenomen.

Zoals al eerder door cliente opgemerkt, staat in de uitspraak uit 2016 dat de pipowagen uit die casus al sinds 2012 op dezelfde plek stond en als schuilplek en speelplek voor de kinderen dienst deed. Het betreft dus een ander geval, namelijk een geval waarin de pipowagen niet verplaatst werd en een functie had die ook wel door andere bouwwerken wordt uitgeoefend, namelijk schuilplaats en speeltoestel voor kinderen.

Het gebruik van cliente van de pipowagen sluit meer aan bij mobiele kampeermiddelen aangezien de pipowagens net als de overige kampeermiddelen worden gebruikt door kampeerders en bovendien regelmatig worden verplaatst.

Reactie op College antwoord 4

In plaats van, desgevraagd, uit te leggen welke objectieve criteria het College hanteert om te bepalen dat de aanvraag niet onder de binnenplanse afwijkingsmogelijkheden zou vallen, volstaat het College met een verwijzing naar antwoorden op de eerdere vragen.

Cliente reageert dat het College tardief is om - vanwege het gebruik dat pipowagens zouden kunnen maken van de aansluitpunten - de binnenplanse afwijking te weigeren. Cliente verwijst naar de correspondentie van het College nadat zij de aanvraag had ingediend. Daarin werd om aanvullende stukken gevraagd waarna de aanvraag vergund zou kunnen worden. Er ontbrak alleen nog een Quicksan flora en fauna. Het College was vanaf het begin in bezit van de tekening bij de aanvraag waarop mobiele kampeermiddelen waaronder pipowagens waren ingetekend. Op geen enkel moment heeft het College daartegen bezwaar

gemaakt. Het College heeft hierdoor het gerechtvaardigd vertrouwen opgewekt dat de aanvraag op grond van de binnenplanse afwijking beoordeeld kon worden binnen de daartoe door het College gestelde termijn.

Reactie op College antwoord 5

Het College stelt dat de pipowagens langere tijd op één locatie staan en daar een functie vervullen en dat ze daarom als bouwwerken te beschouwen zijn en niet als mobiele kampeermiddelen ondanks het feit dat cliente ze mobiele kampeermiddelen noemt in de aanvraag.

Cliente reageert door op te merken dat uit jurisprudentie blijkt dat pipowagens soms als mobiele kampeermiddelen zijn te beschouwen en soms als bouwwerken. Alle feiten en omstandigheden van het geval kunnen bij deze beoordeling een rol spelen.

De gemeente heeft ten onrechte niet alle feiten en omstandigheden van dit geval meegewogen. Op p. 4, brief van 19 juni 2025, gepubliceerd onder nummer 158-461, heeft cliente een lijst van eigenschappen van haar kampeermiddelen opgesomd en aan de hand van geldende regelgeving geconcludeerd dat er geen sprake is van een stacaravan. Het College heeft deze regelgeving ten onrechte niet meegewogen in het voorgestelde besluit.

Zelfs wanneer zou blijken dat de feiten en omstandigheden van dit geval aanleiding zouden geven om de vergunning te weigeren, dan dient de gemeente te onderzoeken of er in dit specifieke geval toch een vergunning verleend dient te worden (hardheidsclausule). Toepassing van de hardheidsclausule kan worden gemotiveerd met het feit dat de gemeente zelf gebruik heeft gemaakt van de kampeermiddelen van cliente door er Oekraiense vluchtelingen te huisvesten om daarmee aan het door de landelijke politiek opgelegde quotum te voldoen.

Cliente concludeert dat het vaststaat dat zij een aanvraag doet waarbij zij verzoekt om vergund te worden om aansluitpunten te bouwen voor mobiele kampeermiddelen zoals pipowagens. Dat betekent dat cliente de aanleg van aansluitpunten vergund kan worden. Als later zou blijken dat zij de mobiele kampeermiddelen niet als kampeermiddel maar als bouwwerk zou gebruiken, dan kan er handhavend tegen haar worden opgetreden.

Reactie op College antwoord 6

Anders dan het College stelt, zijn de kampeermiddelen wel van tijdelijke aard. Immers, iedere winter verdwijnen ze. Dat geldt niet voor de aansluitpunten. Daarom vraagt cliente vergunning voor het realiseren van aansluitpunten.

Het College stelt in memo 158/464 en in de beantwoording van de zienswijzen, de argumenten van cliente te hebben ontkracht en de kwalificatie van de pipowagen als vast object te hebben toegelicht.

Cliente antwoordt dat zij alle argumenten van het College heeft weerlegd. Zoals eerder toegelicht baseert het College de kwalificatie van de pipowagen als bouwwerk maar op één uitspraak en betreft die uitspraak een ander geval.

1. Ten eerste ging het om een pipowagen die altijd op de plaats bleef staan terwijl de pipowagens van cliente regelmatig worden verplaatst en weggehaald.
2. Ten tweede ging het om een gebruik als speeltoestel en schuilplek terwijl het bij cliente gaat om een gebruik als kampeermiddel.

Het College stelt dat in memo 158-458 is beschreven waarom er geen vergunning van rechtswege is verleend.

Cliente heeft hierop gemotiveerd geantwoord dat de gemeente alle termijnen die het college ooit heeft gesteld in de binnenplanse procedure inmiddels ruimschoots heeft overschreden, zodat de vergunning alsnog van rechtswege is verleend.

Immers, cliente heeft om een vergunning gevraagd voor aansluitpunten. Het College is het met cliente eens dat er een mogelijkheid bestaat om deze vergunning binnenplans te verlenen. Het College en cliente zijn het met elkaar eens dat mobiele kampeermiddelen gebruik kunnen maken van de aansluitpunten. Cliente en het College zijn het niet met elkaar eens over de vraag of een pipowagen in het beoogde gebruik van cliente al dan niet een mobiel kampeermiddel is. Deze vraag is irrelevant voor het verlenen van de vergunning aangezien de vergunning is gevraagd voor aansluitpunten bedoeld voor mobiele kampeermiddelen en dit binnenplans is toegestaan. De gemeente heeft nimmer een weigering gegeven op de aanvraag om een binnenplanse vergunning te verlenen zodat de vergunning van rechtswege is verleend.

Reactie op College antwoord 7

Het College stelt dat als kampeermiddelen op vaste locaties worden geplaatst en daar een permanente functie vervullen, ze bouwwerken worden.

Cliente antwoordt dat de kampeermiddelen – of het nu caravans zoals pipowagens, of campers zijn – altijd worden geplaatst bij de aansluitpunten. Ze vervullen daar echter geen permanente functie aangezien de kampeermiddelen in de winter verdwijnen. De kampeermiddelen worden dus geen bouwwerken.

Het College stelt dat uit de tekening en de omschrijving zou blijken dat de pipowagens een vaste rol spelen op de locatie en niet tijdelijk of mobiel worden gebruikt.

Cliente antwoordt dat de pipowagens - net zoals de overige kampeermiddelen - geen vaste rol spelen op de locatie en wel tijdelijk en mobiel worden gebruikt.

Reactie op College antwoord 8

CDA stelt vast dat alle kampeermiddelen inclusief pipowagens verdwijnen in de winter en vraagt het College naar een reactie. Het College volstaat met verwijzen naar eerdere antwoorden.

Cliente stelt vast dat het College ongemotiveerd ontkent dat het mobiele karakter van de kampeermiddelen en regelmatige verplaatsingen van die kampeermiddelen een rol van betekenis kunnen spelen in de beoordeling van de aanvraag terwijl juist deze feiten aanleiding geven om de aanvraag te honoreren met een positief antwoord.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande blijkt dat de vergunning op grond van binnenplanse afwijking van rechtswege is verleend, subsidiair dat er geen geldige reden is om de aanvraag van cliente af te wijzen zodat ik u vriendelijk verzoek om haar een vergunning te verlenen.

Met vriendelijke groet

[redacted]
[redacted]@switchlegal.nl
gsm 06 [redacted]