MEMO

Nummer	**:** 158-472
Onderwerp	: VVGB Camping Aandammergouw
Portefeuillehouder	**:** Ton van Nieuwkerk
Datum	**:** 12 januari 2026

Aanleiding:
Op 11 december 2025 stond de definitieve weigering van de verklaring van geen bedenkingen voor het realiseren van de camping Aandammergouw 10 te Zuiderwoude op de raadsagenda ter besluitvorming. Op dezelfde avond ontving uw gemeenteraad een mail van de advocaat van de aanvrager. De inhoud van de mail wordt in dit memo kort samengevat en voorzien van een reactie van het college.

Vraag 1: Ingetekend op aanvraag
Niet alleen pipowagens, maar ook caravans en campers zijn op de aanvraag ingetekend. Dit kan dus geen reden zijn om pipowagens anders te behandelen.

Antwoord 1
Dat niet alleen pipowagens maar ook caravans en campers op de aanvraag zijn ingetekend, maakt dit gegeven op zichzelf niet doorslaggevend. Van belang is de aard van de objecten en de wijze waarop zij volgens de aanvraag en het beoogde gebruik op het perceel functioneren.

De pipowagens zijn volgens de aanvraag eigendom van de aanvrager en maken integraal onderdeel uit van de inrichting van het kampeerterrein. Zij staan het hele jaar door op het perceel, ook al worden zij uitsluitend in het kampeerseizoen gebruikt. Dit permanente aanwezig zijn op het terrein onderscheidt de pipowagens wezenlijk van reguliere mobiele kampeermiddelen en rechtvaardigt dat zij worden aangemerkt als objecten die duurzaam ter plaatse zijn bestemd.

Mobiele kampeermiddelen zoals caravans en campers komen en gaan met de gebruikers. Dat is inherent aan het karakter van een kleinschalig kampeerterrein. Deze middelen zijn niet bedoeld om structureel op het terrein te functioneren, maar juist om tijdelijk te worden geplaatst en weer te verdwijnen. De pipowagens daarentegen zijn juist bedoeld om ter plekke te functioneren als vast onderdeel van het terrein en missen daarmee het mobiele karakter dat kenmerkend is voor kampeermiddelen van bezoekers.

Vraag 2: Onjuiste vergelijking met uitspraak Raad van State (2016)
De door de wethouder aangehaalde uitspraak ziet op een andere feitelijke situatie: daar stond de pipowagen al jarenlang permanent op dezelfde plek. In dit geval worden de pipowagens seizoensmatig gebruikt en jaarlijks verplaatst en verwijderd.

Antwoord 2
De aangehaalde uitspraak van de Raad van State is juist relevant voor de onderhavige situatie. De Afdeling kent in haar beoordeling niet uitsluitend betekenis toe aan de exacte duur van plaatsing, maar aan de bestemming, functie en feitelijk gebruik van het object in de omgeving.
Net als in de aangehaalde uitspraak betreft het hier pipowagens die eigendom zijn van de exploitant, deel uitmaken van de vaste inrichting van het terrein en niet worden gebruikt door wisselende kampeerders die hun eigen kampeermiddel meebrengen. De pipowagens zijn bedoeld om structureel op het terrein te functioneren als verblijfseenheden binnen het kampeerconcept. Daarmee verschillen zij wezenlijk van mobiele kampeermiddelen die slechts tijdelijk door derden worden geplaatst.
Dat de pipowagens in de winterperiode mogelijk worden verplaatst of niet worden gebruikt, doet niet af aan hun kwalificatie. Doorslaggevend is dat zij naar hun aard en bestemming zijn bedoeld om steeds terug te keren naar dezelfde standplaatsen en daar gedurende het seizoen een vaste ruimtelijke verschijningsvorm hebben. Daarmee sluiten de feiten in deze zaak in essentie aan bij de jurisprudentielijn van de Afdeling.

Vraag 3: Feitelijk mobiel gebruik
De camping is alleen in de zomer open; in de winter zijn alle kampeermiddelen, inclusief de pipowagens, verwijderd. De mobiele functie wordt dus daadwerkelijk benut.

Antwoord 3:
Het seizoensgebonden karakter van het kampeerterrein betekent niet dat objecten die daar worden geplaatst geen duurzaam karakter kunnen hebben. Ook objecten die slechts gedurende een deel van het jaar worden gebruikt, kunnen worden aangemerkt als bouwwerken wanneer zij jaarlijks terugkeren, een vaste functie vervullen en een blijvende ruimtelijke impact hebben.
De enkele mogelijkheid om de pipowagens te verplaatsen is dan ook niet bepalend. In de jurisprudentie is herhaaldelijk geoordeeld dat verplaatsbaarheid op zichzelf niet uitsluit dat sprake is van een bouwwerk, indien het object feitelijk en functioneel is gericht op duurzaam gebruik ter plaatse. Gelet op de eigendomssituatie, de vaste standplaatsen en de terugkerende plaatsing, is daarvan in dit geval sprake.

Vraag 4: De pipowagens zijn allang bekend bij de gemeente
De gemeente was sinds 2019 bekend met de pipowagens en heeft daar jarenlang geen bezwaar tegen gemaakt. Het is onbegrijpelijk dat dit punt pas in een zeer laat stadium wordt opgeworpen.

Antwoord 4:
Het is onjuist dat de gemeente pas in een laat stadium een probleem maakt van de aanwezigheid van de pipowagens. De gemeente heeft steeds het standpunt ingenomen dat een pipowagen moet worden aangemerkt als een vast kampeermiddel, vergelijkbaar met een stacaravan. Dergelijke vaste kampeermiddelen zijn op grond van het, op de aanvraag van toepassing zijnde, bestemmingsplan niet toegestaan.
Dit standpunt is meerdere malen met de aanvrager gedeeld. De aanvrager is herhaaldelijk in de gelegenheid gesteld om de aanvraag zodanig aan te passen dat deze binnen de reikwijdte van een binnenlandse afwijking (reguliere procedure) zou kunnen worden beoordeeld, bijvoorbeeld door de pipowagens niet als onderdeel van de aanvraag te beschouwen. De aanvrager heeft er echter voor gekozen de aanvraag niet aan te passen.

Vraag 5: Vergunning van rechtswege verleend
De beslistermijn liep af op 30 juli 2019. De vermeende instemming met verlenging dateert van 1 augustus en is dus te laat. Een latere omzetting naar de uitgebreide procedure was daarom niet meer mogelijk.
Zelfs als de verlengingen rechtsgeldig zouden zijn, is binnen die termijnen geen besluit genomen, zodat de vergunning alsnog van rechtswege is verleend.

Antwoord 5*:*
In de memo aan uw raad (nr. 158-458) is beschreven waarom geen sprake is van een vergunning van rechtswege.

Vraag 6: Geen bewijs van rechtsgeldige verzending
Cliënte heeft niet alle verlengingsberichten ontvangen; de bewijslast van correcte verzending ligt bij de gemeente.

Antwoord 6:
Het enkele stellen dat bepaalde berichten niet zijn ontvangen, is onvoldoende om aan te nemen dat deze niet zijn verzonden of bekendgemaakt. De verlengingen van de beslistermijn zijn steeds via officiële bekendmakingen openbaar gemaakt, waarvan de publicaties te vinden zijn in het dossier dat eerder aan de raad is verzonden. Dat geldt temeer nu cliënte gedurende de gehele periode inhoudelijk betrokken is gebleven bij de procedure en daar ook naar heeft gehandeld.

Conclusie
Gezien het voorgaande stelt het college vast dat de mail d.d. 11 december 2025, geen nieuwe informatie bevat en niet leidt tot een gewijzigd standpunt van het college ten aanzien van de aanvraag en de beoordeling van de pipowagens.
Het college heeft op basis van de ingediende gegevens (zoals de tekening en de omschrijving van het gebruik) vastgesteld dat de pipowagens een vaste rol spelen op de locatie en niet tijdelijk of mobiel worden gebruikt. Dit is een feitelijke beoordeling die door het college zorgvuldig is gemaakt, en deze kwalificatie heeft invloed op de procedurele afhandeling van de aanvraag.