



Behandelend secretaris

Postadres Provinciehuis

Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 66 11
www.zuid-holland.nl

Datum vaststelling

22 juli 2025

Ons kenmerk

RB-2025-80

Uw kenmerk

2025-00004152

Bijlagen

Verslag hoorzitting 10 juli 2025

Pleitnota

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland
Omgevingsdienst Midden-Holland

Onderwerp

Advies bezwarencommissie

Geachte college,

Hierbij doet de bezwarencommissie u toekomen haar advies over het door mr. R.G.J. Laan, Van Diepen Van der Kroef Advocaten, namens de VvE te Rotterdam (hierna: bezwaarde) ingediende bezwaarschrift van 24 april 2025, tegen het besluit van Omgevingsdienst Midden-Holland (hierna: ODMH) namens uw college van 17 maart 2025, met kenmerk 2025-00004152, inzake een last onder dwangsom die ziet op het zwembad van bezwaarde.

Beoordeling ontvankelijkheid

Het bezwaarschrift is ingediend binnen de wettelijke termijn van zes weken en is dus op tijd ingediend. Het belang van bezwaarde is rechtstreeks bij het besluit betrokken, zodat bezwaarde belanghebbende is. Bovendien is het bezwaarschrift gemotiveerd en voldoet het aan de verdere eisen van artikel 6:5 van de Algemene wet bestuursrecht. Het bezwaarschrift is daarmee ontvankelijk.

Voorgeschiedenis en bestreden besluit

Bezwaarde heeft een zwembad in het appartementencomplex waar de bewoners van de vijf appartementen gebruik van kunnen maken. Twee van de appartementen worden permanent bewoond, twee dienen als tweede woonhuis en één staat leeg en is eigendom van erfgenamen. Vanwege de statuten van de VvE mogen alleen 55-plussers met een 'empty nest' wonen in het appartementencomplex, met een maximum van 10 personen in het gehele complex. In de statuten is verder opgenomen dat het zwembad geen publiekelijk toegankelijk bad is. Het privébad kan uitsluitend worden gebruikt door eigenaren, eventueel met gasten. Voorts is opgenomen dat het niet is toegestaan voor de bewoners om gelijktijdig gebruik te maken van het zwembad.

Bezwaarde draagt zorg voor het onderhoud van het zwembad en heeft daarvoor het bedrijf Nobel ingeschakeld. Dit bedrijf verricht ten minste één keer per week metingen in het zwembad om de kwaliteit van het water te waarborgen.

Bezoekadres
Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

Tram 9. Vanaf station
Den Haag CS is het tien
minuten lopen. De
parkeerruimte voor
auto's is beperkt.



De ODMH heeft in een controlerapport de bevindingen weergegeven van een op 21 februari 2024 uitgevoerde controle. Dit controlerapport vermeldt dat het zwembad sinds 1 januari 2024 onder het Besluit activiteiten leefomgeving (hierna: Bal) valt en dat dit al eerder, namelijk in de email van 17 januari 2024, aan bezwaarde is doorgegeven. Volgens dit controlerapport is bezwaarde in overtreding van het Bal doordat verplichtingen niet worden nageleefd.

Op 23 februari 2024 heeft uw college een waarschuwingsbrief verzonden aan bezwaarde naar aanleiding van de controle op 21 februari van de zwemwaterregelgeving. In de brief wordt aangegeven dat bezwaarde de kwaliteit van het badwater en de lucht periodiek moet (laten) controleren. Ook moeten er maatregelen worden genomen als de badwater- en luchtkwaliteit onvoldoende is. Bezwaarde moet zorgdragen dat alle uitslagen van de metingen die door een laboratorium in de voorafgaande maand zijn verricht uiterlijk de vijftiende dag van elke opvolgende maand aan de ODMH worden toegezonden.¹

Vervolgens heeft de ODMH in een controlerapport de bevindingen van een op 19 maart 2024 uitgevoerde controle vastgelegd. Daarin wordt gesteld dat er geen maandelijkse laboratoriummeting is ontvangen, waardoor er sprake is van een overtreding.

In een volgend controlerapport worden de resultaten van een op 7 juni 2024 uitgevoerde controle beschreven. Daarin staat dat uit het logboek van watermetingen blijkt dat de waterkwaliteit op sommige dagen niet op orde was. Er vond geen extra meting plaats om te beoordelen of de waterkwaliteit na eventueel genomen acties wel voldeed. Er heeft geen verplichte standaard tweede meting plaatsgevonden buiten de eventuele extra watermeting. Er is hierdoor volgens uw college sprake van overtreding.²

Op 17 december 2024 heeft uw college een voornemen uitgebracht om een last onder dwangsom op te leggen op basis van de controles. Door niet te voldoen aan de eisen voor een hygiënisch en veilig gebruik van het zwembad overtreedt bezwaarde volgens het voornemen het gestelde in artikelen 15.21 en 15.25 van het Bal.

Op 13 januari 2025 heeft bezwaarde middels haar zienswijze gereageerd op het voornemen.

Op 18 maart 2025 is door uw college een last onder dwangsom opgelegd. Volgens het besluit is er sprake van een overtreding van artikel 15.21 en artikel 15.25 van het Bal. Er kan aan de last voldaan worden door een geaccrediteerd laboratorium de waterkwaliteit maandelijks en per kwartaal te laten onderzoeken en de luchtkwaliteit jaarlijks te laten onderzoeken. Voor beide overtreden artikelen uit het Bal is een bedrag van € 500,- per constatering tot een maximum van € 2.500,- opgelegd. Het besluit heeft een begunstigingstermijn van 12 weken na de verzenddatum van het dwangsombesluit.

¹ Op grond van artikel 15.27 van het Bal.

² Artikelen 15.5 (zorgplicht), 15.16 (water kwaliteitseisen), 15.20 (eigen watermeting), 15.26 (maatregelen bij niet voldoen kwaliteitseisen) en 15.21 en 15.27 (maandelijkse lab metingen) van het Bal

Bij besluit van 1 mei 2025 heeft uw college de begunstigingstermijn aangepast naar 12 weken na de verzenddatum van de beslissing op het bezwaarschrift.

Bezwaren

In het bezwaar wordt gesteld dat er geen sprake is van een overtreding, omdat de artikelen uit het Bal niet op het zwembad van de VvE van toepassing zijn. Er is volgens het bezwaar sprake van een uitzonderingssituatie op grond van artikel 15.1, tweede lid, onder a, van het Bal. Uit de toelichting van dit artikel volgt dat de uitzondering ook van toepassing is op derden die gebruik mogen maken van een zwembad van een huishouden. Uw college heeft geen rekening gehouden met regels omtrent het zwembad in de statuten, aldus bezwaarde. Bezwaarde stelt gezien de 'geest van de wet' onder de uitzondering te vallen, waardoor de last onder dwangsom geen juridische grondslag heeft.

Gelet op het feit dat alleen de eigenaren gebruikmaken van het zwembad bestaat er volgens bezwaarde geen gevaar voor de gezondheid van derden. De eigenaren accepteren de mogelijke risico's, voor zover deze al bestaan. Uw college stelt dat op grond van precedentwerking geen uitzondering gemaakt kan worden en dat het niet wenselijk is om een uitzondering te maken, omdat er vanaf het gebruik van twee huishoudens sprake kan zijn van kruisbesmetting en risico's voor de gezondheid van gebruikers. Er wordt aan voorbijgegaan dat er ook een kans op kruisbesmetting bestaat bij huishoudens die wel onder de uitzonderingsgrond vallen. Hieruit volgt dat optreden door uw college op grond van hoofdstuk 15 van het Bal een onrechtmatige inbreuk maakt op het eigendomsrecht.

In bezwaar wordt verder aangevoerd dat handhaven in strijd is met het gelijkheidsbeginsel. Gelijke gevallen dienen gelijk behandeld te worden en uit contact met onderzoeksbureau Eurofins C-mark blijkt dat provincie Limburg onderhavige situatie als privé bad aanmerkt. Gelet op het feit dat het Bal een landelijk instrument is en de Landelijke Handhavingsstrategie Omgevingswet toegepast moet worden, mag van verschillende omgevingsdiensten in Nederland verwacht worden dat zij consistent de regel toepassen. Een verschil in behandeling tussen provincies is volgens bezwaarde in strijd met het gelijkheidsbeginsel.

Verder stelt bezwaarde dat de handhaving door het opleggen van de last in dit geval onevenredig is. Bezwaarde stelt dat hoofdstuk 15 van het Bal ziet op een bedrijfsmatige exploitatie van een zwembad. Het is onevenredig om bezwaarde aan deze zware eisen te houden in verhouding met het te dienen belang bij de handhaving.

De last onder dwangsom is tevens gebrekkig gemotiveerd omdat uw college onvoldoende is ingegaan op de zienswijze. Tot slot wordt verzocht om een proceskostenvergoeding.

Inhoud verweer

De ODMH heeft namens uw college op 23 juni 2025 een verweerschrift ingediend. Bij de inhoudelijke behandeling die hierna volgt, zal dit verweer nader betrokken worden.

Mondelinge behandeling

Partijen zijn in de gelegenheid gesteld hun standpunt op de hoorzitting van 10 juli 2025 mondeling toe te lichten. Zowel bezwaarde als uw college heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt. Het verslag van de hoorzitting is bij dit advies gevoegd.

Juridisch kader

- Artikel 15.1 van het Bal
- Artikel 15.2 van het Bal
- Artikel 15.21 van het Bal
- Artikel 15.25 van het Bal

Inhoudelijke beoordeling

Bevoegdheid tot handhaven

Bezwaarde stelt primair dat uw college in onderhavige zaak niet bevoegd is te handhaven, omdat het zwembad van bezwaarde aangemerkt moet worden als een badwaterbassin dat bij een huishouden hoort. Hierdoor zou de uitzonderingsgrond van artikel 15.1, tweede lid, onder a, van het Bal van toepassing zijn. Gezien deze uitzonderingsgrond is er volgens bezwaarde geen juridische grondslag om een last onder dwangsom op te leggen.

De bezwarencommissie volgt bezwaarde niet in deze stelling en is van oordeel dat uw college terecht heeft gesteld dat het zwembad van bezwaarde niet valt onder deze uitzonderingsgrond van het Bal. De commissie overweegt daartoe als volgt.

Uit de toelichting bij uitzonderingsgrond 'a' volgt dat gebruik van badwaterbassins binnen een huishouden door personen die daartoe behoren niet gezien wordt als 'gelegenheid bieden tot' zwemmen of baden. Als binnen een huishouden door derden gebruik wordt gemaakt van badwaterbassins, bijvoorbeeld als iemand logeert of kinderen van de burens komen spelen, wordt het niet wenselijk geacht om die situaties onder de rijksregels te brengen. Van de overheid kan niet worden verwacht dat ze binnen een huishouden aan zwemmen en baden door derden regels stelt en daarop toeziet. Bezwaarde stelt dat zijn situatie onder deze uitzonderingsgrond valt.

De commissie overweegt dat er feitelijk geen sprake is van een huishouden, aangezien vijf huishoudens samen eigenaar zijn van het zwembad en gebruik (kunnen) maken van het zwembad. De eigenaren hebben geen familiere- of relationele verhouding tot elkaar. Tijdens de hoorzitting is dit namens bezwaarde bevestigd. Wel is aangevoerd dat de situatie van bezwaarde aansluit bij de 'geest der wet', ofwel de bedoeling van de wetgever voor een kleine groep vaste gebruikers van een privézwembad dat niet voor buitenstaanders beschikbaar is. Het is volgens bezwaarde niet de bedoeling geweest van de wetgever om deze situatie, net als bij logeers en burens die bij een huishouden mogen zwemmen, onder de rijksregels te brengen.

De commissie volgt bezwaarde niet in haar standpunt. De ODMH heeft verschillende appartementencomplexen met zwembaden in de portefeuille die alle gecontroleerd moeten worden, waarbij het aantal appartementen wisselt van 2 tot 150

appartementen. Er wordt geen onderscheid gemaakt, gezien de te dienen doelen van hoofdstuk 15 van het Bal. Een belangrijk doel is het beschermen van de gezondheid van de gebruikers van een badwaterbassin.³ Wanneer bijvoorbeeld burens zwemmen in het zwembad van een huishouden is het gezondheidsrisico te overzien, doordat het huishouden de controle heeft over wie er komt zwemmen. Tijdens de hoorzitting is dit doel door uw college onderstreept en toegelicht dat dit risico wel bestaat in de situatie van bezwaarde doordat de verschillende eigenaren die geen directe relatie met elkaar hebben, ondanks het (privaatrechtelijk) verbod in de statuten, anderen uit zouden kunnen nodigen. Men kan bovendien ook opvolgend na elkaar gebruik maken van het zwembad. Er is dan geen zicht op de risico's van mogelijke kruisbesmetting via het water voor de bewoners zelf en eventuele derden. De commissie stelt verder vast dat de statuten het meenemen van gasten toelaten. De commissie vindt het te dienen doel van de regeling, namelijk de gezondheid beschermen van de gebruikers, van zo groot belang dat de uitzondering van artikel 15.1, tweede lid, onderdeel a, van het Bal eerder beperkt dan ruim uitgelegd moet worden. De eigenaren hebben geen inzicht in het gebruik van het zwembad door de medebewoners en anderen en hierdoor is het risico op kruisbesmetting via het water niet te overzien. Dat er statuten zijn die dit beogen te reguleren, maakt het oordeel van de commissie niet anders.

Uw college heeft in het verweerschrift verder terecht gesteld dat bezwaarde ook niet onder de andere uitzonderingsgronden van laatstgenoemde artikel valt. Nu hoofdstuk 15 van het Bal terecht op bezwaarde van toepassing is geacht, is uw college bevoegd daarop te handhaven.

Tussen partijen is niet in geschil dat bezwaarde niet aan de verplichtingen van artikelen 15.21 en 15.25 van Bal heeft voldaan. Tijdens de hoorzitting is namens bezwaarde toegelicht dat er wel degelijk metingen van de waterkwaliteit plaatsvinden, maar er is niet gesteld dat een geaccrediteerd laboratorium maandelijks en per kwartaal de waterkwaliteit onderzoekt en jaarlijks de luchtkwaliteit onderzoekt. Gezien de bevoegdheid van uw college om controlerend op te treden en nu niet in geschil is dat niet aan de vereisten van de twee genoemde artikelen wordt voldaan, is de last op goede grond opgelegd.

Onevenredigheid handhaven

Indien uw college bevoegd is te handhaven, heeft bezwaarde subsidiair aangevoerd dat het in de situatie van bezwaarde onevenredig is om te handhaven. Het Bal brengt een verzwarende met zich mee door de vergaande eisen van hoofdstuk 15 ten opzichte van de vorige wetgeving. Er moet vaker gemeten worden door bezwaarde zelf en door een geaccrediteerd laboratorium. Hier zijn kosten aan verbonden. Bezwaarde stelt dat de zware eisen van hoofdstuk 15 van het Bal zien op bedrijfsmatige exploitatie van een zwembad en onevenredig zijn voor het zwembad in kwestie waar geen sprake is van grootschalig gebruik. De lastenverzwaring brengt ook een kostenverzwaring met zich mee die onevenredig is. Bezwaarde onderschrijft het doel van kwalitatief goed zwemwater en voert metingen uit om deze kwaliteit te monitoren. De gezondheid van

³ Artikel 15.2, onder b, van het Bal.

de gebruikers is voor de bewoners van groot belang, mede omdat het zwembad door een bewoner voor een medische behandeling wordt gebruikt.

In handhavingszaken geldt een beginselplicht tot handhaven. Het uitgangspunt daarvan is dat het algemeen belang gediend is met handhaving en dat om die reden in de regel tegen een overtreding moet worden opgetreden. Handhavend optreden is alleen onevenredig als er in het concrete geval omstandigheden zijn waaraan een zodanig zwaar gewicht toekomt dat het algemeen belang dat is gediend met handhaving daarvoor moet wijken. Dan is er een bijzonder geval waarin toch van handhavend optreden moet worden afgezien.

Uw college heeft uitgelegd dat met de komst van de Omgevingswet er overgestapt is van middelvoorschriften naar doelvoorschriften. Dit houdt in dat een deel van de vorige vereisten in het nieuwe systeem losgelaten is. In het oude systeem was bijvoorbeeld een filter verplicht, maar in het nieuwe systeem staat het doel van goede kwaliteit van het water centraal, wat niet enkel door het hebben van een filter bereikt kan worden. Hierdoor is het aan eigenaren van een zwembad zelf om te bepalen hoe het doel het beste behaald kan worden.

De commissie begrijpt dat de vereisten uit het Bal strenger zijn dan de voorgaande regeling. Dit brengt begrijpelijk een verzwaring met zich mee voor bezwaarde. Bezwaarde heeft echter niet concreet gemaakt waarom deze vereisten, gezien het doel dat hoofdstuk 15 van het Bal behartigt, dermate zwaar zijn dat er van handhaving moet worden afgezien. Uw college heeft een begroting van bijbehorende kosten opgevraagd en tijdens de hoorzitting toegelicht. Bezwaarde heeft enkel gesteld dat deze kosten veel hoger zullen uitpakken, maar heeft dit niet nader onderbouwd. Er is naar het oordeel van de commissie niet gebleken dat deze kosten onevenredig zwaar zijn en er is tevens geen sprake van bijzondere omstandigheden waaraan zodanig zwaar gewicht toekomt dat het besluit onterecht is genomen en van handhaving moet worden afgezien.

Gelijkheidsbeginsel

Andere redenen om van handhavend optreden af te zien kunnen zich bijvoorbeeld voordoen bij een schending van het gelijkheidsbeginsel. Bezwaarde voert aan dat er sprake is van een landelijke regeling waar landelijke verschillen zijn in het toepassen daarvan. Als voorbeeld wordt verwezen naar de informatie die is verkregen van onderzoeksbureau Eurofins C-mark over de provincie Limburg.

De commissie overweegt dat, nu bezwaarde stelt dat een ander bevoegd gezag anders om zou gaan met de vereisten uit hoofdstuk 15 van het Bal, geen sprake is van een gelijk geval, reeds omdat het om een ander bevoegd gezag gaat. Er zijn geen voorbeelden aangedragen over vergelijkbare situaties die onder het gezag van uw college vallen. Hierdoor is de commissie van oordeel dat het beroep op het gelijkheidsbeginsel niet kan slagen.

Eigendomsrecht

Bezwaarde voert aan dat er een onrechtmatige inbreuk wordt gemaakt op het eigendomsrecht. Zoals uw college terecht stelt in het besluit, kan het eigendomsrecht beperkt worden door wettelijke voorschriften. In dit geval zijn er wettelijke voorschriften van toepassing, namelijk hoofdstuk 15 van het Bal, ter bescherming van de gebruikers van een badwaterbassin. Deze voorschriften zijn opgesteld om de risico's te beperken bij het gebruik van een badwaterbassin. De commissie is met uw college van oordeel dat er geen sprake is van een onrechtmatige inbreuk op het eigendomsrecht van bezwaarde, aangezien uw college een beroep doet op wettelijke voorschriften die dienen ter bescherming van de gezondheid van de gebruikers van het zwembad.

Conclusie

Naar het oordeel van de commissie is uw college in het besluit voldoende gemotiveerd ingegaan op de aangevoerde punten in de zienswijze en is het besluit terecht en op goede gronden genomen. De commissie ziet dan ook geen aanleiding voor het toekennen van de gevraagde proceskostenvergoeding.

Advies

De bezwarencommissie adviseert het besluit in stand te laten.

De bezwarencommissie ontvangt te zijner tijd graag een afschrift van uw besluit op bezwaar.

Hoogachtend,

De bezwarencommissie,

(voorzitter), (lid), (lid),
 (secretaris)

Aldus (digitaal) vastgesteld.

4

Vergaderdatum:
10 juli 2025

Datum vaststelling:
22 juli 2025

Bijlagen:-

Pleitnota

Aanwezig

Leden commissie en secretaris:

(voorzitter)
 (lid)
 (lid)
 (secretaris)

Bezwaarde:

(gemachtigde)
 (lid van de VvE)

Vertegenwoordigers Gedeputeerde Staten:

(jurist Omgevingsdienst Midden-Holland)
 (jurist Omgevingsdienst Midden-Holland)
 (toezichthouder Omgevingsdienst Midden-Holland)

De voorzitter opent de vergadering en stelt aan de orde de behandeling van het bezwaarschrift van de heer , Van Diepen Van der Kroef Advocaten, namens VvE Prinses Beatrixplantsoen 6 en 7 te Rotterdam, van 24 april 2025, gericht tegen het besluit van de Omgevingsdienst Midden-Holland (hierna: ODMH) namens Gedeputeerde Staten van 17 maart 2025, kenmerk 2025-00004152, inzake een last onder dwangsom die ziet op het zwembad van bezwaarde. Tevens vermeldt de voorzitter dat er ten behoeve van het verslag een opname wordt gemaakt van de zitting en dat deze opname wordt vernietigd nadat het verslag is opgesteld.

heeft een pleitnota overgelegd.

bij de opstelling van de nieuwe Omgevingswet heeft de wetgever over het hoofd gezien dat een privézwembad meerdere eigenaren kan hebben. Er is wel een bevoegdheid gegeven om uitzonderingen op de nieuwe regels te maken. Ik hoop dat daar gebruik van wordt gemaakt, want als het Bal op ons van toepassing wordt verklaard dan zitten daar veel eisen aan vast.

de kern is of deze vijf huishoudens als één huishouden aangemerkt moeten worden. Volgens de wetgever moet er sprake zijn van één huishouden en als het twee of meer zijn dan valt het niet onder de uitzonderingsgrond. Wij leggen het artikel eng uit en achten het Bal van toepassing.

We gaan ervan uit dat elke provincie het op dezelfde manier uitlegt. We hebben nog een email van provincie Limburg in verband met het beroep op het gelijkheidsbeginsel. Als daar behoefte aan is, kunnen we die email nog overleggen.

Wij controleren meer baden zonder commercieel oogmerk, bijvoorbeeld een kleuterbadje in een park. Ook voor die baden ziet het Bal erop om mensen te beschermen. Het klopt dat 5 mensen de risico's van het gebruik van het zwembad kunnen accepteren, maar als elke persoon vrienden uitnodigt om te zwemmen, dan is het risico op kruisbesmetting niet te overzien. Er kan niet worden gesteld dat iedereen dan het risico heeft aanvaard. Daarvoor is het Bal bedoeld, om mensen ten behoeve van de gezondheid te beschermen.

_____ voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet was het toezicht veel simpeler. De eisen waren makkelijk na te komen en de handhaving was niet streng. Het Bal is veel uitgebreider en zwaarder, eist dat we 2x per dag metingen doen en de resultaten 5 jaar bewaren. We moeten aan alle vereisten van het Bal voldoen, anders moeten we het bad sluiten. In november 2023 heb ik aan ODMH gevraagd om ons als uitzondering aan te merken. Daarom zitten we hier.

_____ we beseffen dat de normen zijn verscherpt. Daar hebben we geen invloed op.

_____ Voor het Bal intrad, was ook al een laboratorium betrokken bij controles en kregen wij van het appartementencomplex altijd netjes de metingen toegestuurd. De regelgeving is van een middelvoorschrift naar een doelvoorschrift gegaan. In de oude wet moest je een filter hebben en moest er een bepaalde doorstroom zijn. Dat zijn harde feiten en die zijn simpel te controleren. In de nieuwe wet wordt gekeken naar het doel van het filter, dat is een goede waterkwaliteit. Hoe je de waterkwaliteit borgt, is aan jou. Dat moet aangetoond worden. Het aantal metingen is wel hoger dan voorheen. De maandelijkse metingen moeten nu door een laboratorium gedaan worden. De verzekering zit hem erin dat tijdens de maandelijkse metingen meer parameters gemeten moeten worden. Er is ook een financiële verzekering omdat voorheen het checken van de installatie voldoende was, er moet nu een laboratorium testen. Onder het Bal zijn er meer badinrichtingen onder onze controle dan onder de oude wet.

_____ het zijn vrij verstrekken gevolgen voor een klein bad. In de geest van de wet is dit niet bedoeld. In de uitzondering wordt benoemd dat logeés en burens mogen zwemmen in het vrijgestelde bad van een huishouden. Als het bad eigendom was van één appartement en de anderen komen zwemmen, dan valt het volgens de ODMH wel onder de uitzondering. De eigenaren hebben ook belang bij een veilig zwembad en willen hun gezondheid goed houden. Dat lees je ook terug in de statuten. Het is strikt verboden om baden aan derden aan te bieden.

_____ toen de nieuwe wet eraan kwam heb ik rondgevraagd bij een bureau in Limburg. Zij gaven aan dat het Bal niet op ons van toepassing zou zijn. Voor we het appartement in Rotterdam kochten, heb ik ook in Laren en in Horst gekeken. Dat zijn 4 appartementen met een gemeenschappelijk zwembad, zij vallen niet onder het Bal. In Blaricum precies hetzelfde. Vandaar dat ik verbaasd ben dat het bij ons zo rigoreus wordt toegepast.

_____ de vraag is of die baden zich hebben aangemeld. We komen regelmatig tegen dat nieuwe badwaterbassins worden opgericht zonder dat zij een melding bij ons doen dat zij in gebruik zijn genomen en zo onder toezicht komen te vallen.

_____ ik heb een medewerker van handhaving van de provincie Limburg benaderd en hij geeft aan dat het zwembad in deze situatie ook in Limburg onder het toezicht valt.

De voorzitter: u noemt een email. Spijtig dat die niet is rondgestuurd. Kunt u hem voorlezen?

[] de vraag die ik aan de collega in Limburg [] heb gesteld is: jullie hebben geen appartementen met bassins in Limburg? Daar heeft zij op gereageerd: jazeker, wij hebben een bassin met (vakantie) appartementen erbij en deze valt onder het Bal. Hiervan krijgen wij ook maandelijkse analyseresultaten. Ik heb niet gevraagd of het ook ging om een VvE. Ik heb niet aan mijn andere collega handhavers in Nederland gevraagd hoe zij handhaven.

[] de grootte van het aantal appartementen is naar mijn mening relevant. Vakantieappartementen zijn voor verhuur bestemd en kennen een grotere doorstroming. Dat is wel anders dan een kleine groep appartementen.

[] u beroept zich op het gelijkheidsbeginsel, maar faalt dat beroep al niet bij voorbaat omdat u zich richt tot andere provincies?

[] het is landelijke wetgeving en dat moet landelijk gelijk toegepast worden. Dat erkent de ODMH ook. Met betrekking tot de bevoegdheid van de provincie stel ik primair dat in dit geval sprake is van een uitzonderingsgrond waardoor er geen bevoegdheid tot handhaven is. Secundair is het standpunt dat als de bevoegdheid er wel is, dan is het in dit geval niet evenredig om te handhaven.

[] met betrekking tot de evenredigheid klopt het dat er door de Afdeling breder wordt gekeken, ook bij gebonden bevoegdheden. In dit geval is het een nieuwe wet. Op dit moment willen we daar geen verbreding aan geven. Dat moet door een rechter bepaald worden. Als wij nu onderscheid maken, dan moeten we dat voor iedereen doen.

[] de financiële verplichtingen zijn niet onevenredig ten aanzien van de gediende doelen.

[] we hebben een inschatting opgevraagd van de kosten. Er zijn maandelijkse metingen, per kwartaal en jaarlijks. Voor de metingen worden voorrijkosten berekend. Een berekening komt uit op € 3.000,- volgens C-mark. De kosten zijn per maand en per kwartaal elke keer € 200,- en de jaarlijkse meting is € 400,-.

[] wij hebben nog geen partijen gevraagd om een begroting te maken. De kosten die nu genoemd worden, zijn wel enkel voor het meten. Als de parameters niet kloppen, dan komen daar ook kosten bij. Er zijn bijzondere omstandigheden waardoor handhaving in dit geval onevenredig is. Er is bijvoorbeeld een bewoner met MS die gebruik maakt van het bad voor haar medische behandeling.

[] dat vinden wij geen bijzondere omstandigheden.

De voorzitter constateert dat niemand meer iets heeft toe te voegen, de bezwarencommissie voldoende is ingelicht, dankt de aanwezigen voor hun inbreng en sluit vervolgens de vergadering.

Hoogachtend,

De bezwarencommissie,

[] (voorzitter), [] (lid), [] (lid),
[] (secretaris)

Aldus (digitaal) vastgesteld op 22 juli 2025.

Bezwaarschriftcommissie Provincie Zuid-Holland

kenmerk : PZH-2025-874414632
onze referentie : 20250010 Dossier 8 juli 2025
zitting d.d. : 10 juli 2025
tijdstip : 13:00 uur

PLEITNOTA

Inzake

VvE Prinses Beatrixplantsoen;

Advocaat:

Geachte Commissie,

VvE Prinses Beatrixplantsoen heeft kennisgenomen van het verweerschrift van de ODMH. Zij wenst vandaag op een aantal onderwerpen te reageren.

Uitzonderingssituatie

1. De ODMH geeft in haar verweerschrift aan dat zij de situatie zoals die zich voordoet vergelijkt met die van een hotel met meerdere kamers. De ODMH gaat eraan voorbij dat een hotel een bad bedrijfsmatig zal exploiteren, hetgeen duidelijk anders is dan de situatie van VvE Prinses Beatrixplantsoen.
2. Daarnaast heeft een hotel met meerdere kamers een totaal ander verloop van mensen/gasten. Uitgaande van een hotel met vijf kamers en een verhuur van iedere kamer per week, zullen per jaar ruim 260 (5 * 52) mensen/gasten in het hotel verblijven. In casu betreft het in totaal 10 mensen die overigens constant blijven. Men koopt tenslotte geen woning voor één week. De vergelijking die de OMDH maakt gaat derhalve niet op en kan geen standhouden.
3. Verder houdt de ODMH vast aan het feit dat de uitzonderingssituatie niet van toepassing zou zijn, hetgeen een te strikte uitleg van de regelgeving met zich meebrengt. Zoals in het bezwaarschrift al eerder aangegeven lijkt het erop dat de ODMH valt over de wijze waarop het gebruik van het zwembad is vormgegeven. Het feit dat het zwembad in gemeenschappelijk eigendom is, is voor de ODMH problematisch. Volgens de ODMH zou de situatie anders zijn

als het zwembad in eigendom van één eigenaar is. Dit terwijl het feitelijk gebruik van het zwembad daarmee niet hoeft te veranderen. De eigenaar kan dan simpelweg zijn burens een keer laten zwemmen in het zwembad hetgeen onder de uitzondering valt. Het feitelijk gebruik van het zwembad is daarmee niet veranderd maar de ODMH geeft zelf aan dat er dan geen problemen meer zijn.

4. Het voorgaande leidt tot een te strikte uitleg van de regelgeving waarbij elke mate van maatwerk zou wegvallen. De recente geschiedenis leert dat een te stugge houding van de overheid tot problemen kan leiden. Dit moet worden voorkomen.
5. Kortom, de uitzonderingssituatie is wel van toepassing en de vergelijking die de ODMH maakt gaat niet op.

Eigendomsrecht

6. De ODMH is van mening dat zij niet handhavend hoeven op te treden in het geval sprake is van een privé bad. De eigenaren zijn ieder afzonderlijk eigenaar van het zwembad. Dit houdt in dat voor iedere eigenaar sprake is van een privé bad. Handhavend optreden van de ODMH is derhalve niet noodzakelijk.

Gelijkheidsbeginsel

7. De ODMH stelt dat zij contact heeft gehad met de provincie Limburg. Dit blijkt nergens uit. De ODMH heeft de betreffende correspondentie niet overgelegd waardoor na te gaan is of haar stellingen juist zijn.

Evenredigheid handhaving

8. De ODMH legt de tekst 'een goede bedrijfsvoering' foutief uit. De term bedrijfsvoering is niet gedefinieerd in hoofdstuk 15 van het Bal. Dit houdt in dat wordt aangesloten bij het dagelijks taalgebruik. De Van Dale definieert bedrijfsvoering als volgt:

"(manier van) leiding van een bedrijf"

9. Een bedrijf heeft een commercieel doel en geen gemeenschappelijk doel. Een bedrijf is tenslotte geen stichting of vereniging. Het feit dat bedrijfsvoering wordt benoemd in hoofdstuk 15 van het Bal duidt erop dat de regelgeving kennelijk geschreven en bedoeld is voor het bedrijfsmatig gebruiken van een zwembad. Dit is ook in lijn met de doelstelling van hoofdstuk

15 van het Bal. Kort samengevat komt dat doel neer op het beschermen van de gebruikers van een bad.

10. In onderhavige situatie is geen sprake van een bedrijfsmatige exploitatie van het zwembad. Er is geen commercieel doel voor het gebruik van het zwembad en de hoeveelheid gebruikers is daardoor zeer beperkt. Het strekt dan ook te ver om regelgeving die bedoeld is voor bedrijven toe te passen op onderhavige situatie.

11. Het handhavend optreden van de ODMH is derhalve onevenredig.

Conclusie

12. Het bezwaarschrift dient derhalve gegrond te worden verklaard.