

Burgemeester en wethouders van Leeuwarden  
Postbus 21000  
8900 JA Leeuwarden

Datum: 2 december 2022  
Onderwerp: Verzoek handhaving tuinhuis  
Uw kenmerk: 8ZW.1.22.0304.01 / 2022-143236 en/of 11052082  
Ons kenmerk:

### Handhavingsverzoek en verzoek Woo

Geacht college,


Meer dan een jaar geleden heeft u geconstateerd dat sprake was van een illegaal bouwwerk op het adres Hoptilsterdyk 8 te Hilaard. Naar wij aannemen heeft u de op dat adres wonende heer (hierna: ) een voornemen tot handhaving gestuurd met de mogelijkheid om een zienswijze op het voornemen te geven en hem daarbij de mogelijkheid geboden om een omgevingsvergunning aan te vragen. Daarmee zou u kunnen beoordelen of legalisatie van het bouwwerk mogelijk zou zijn. heeft inderdaad een omgevingsvergunning ter legalisering van zijn 'tuinhuis' aangevraagd en die is hem op 24 mei 2022 verleend.

Na het door ons ingediende bezwaarschrift constateerde u in uw verweerschrift dat deze vergunning ten onrechte was verleend. Op 24 november 2022 (verzenddatum 28 november 2022) hebt u in uw besluit op bezwaar met bovenvermeld kenmerk, onder overneming van het advies van uw Adviescommissie bezwaarschriften, het bezwaarschrift gegrond verklaard, de verleende vergunning herroepen en de aanvraag voor het genoemde tuinhuis alsnog geweigerd.

Daar al eerder een voornemen tot handhaving is verstuurd verzoeken wij u nu meteen te besluiten handhavend op te treden tegen het illegale bouwwerk.

Tevens verzoeken wij u, in het kader van de Woo, ons het eerdere aan Bosma gerichte voornemen tot handhaving te doen toekomen.

Hoogachtend,

Gemeente Leeuwarden  
Ingekomen 02 DEC. 2022  


Onderwerp **Woo-besluit**  
Uw kenmerk  
Ons kenmerk **2022-262047**  
Dienst **REOB**  
Sector **GEB**  
Contact **14-058**  
Bijlagen **Documenten en bezwarenbijsluit**  
Datum **2 januari 2023**

Geachte

Bij brief van 2 december 2022 verzoekt u op grond van de Wet open overheid (Woo) om openbaarmaking van het aan de heer gerichte voornemen tot handhaving.

Wij hebben besloten om door u gevraagde document openbaar te maken. Daarbij zijn namen en andere gegevens weggelakt op grond van artikel 5.1 lid 2 sub e Woo, omdat het belang van openbaarheid van die informatie niet opweegt tegen het belang bij bescherming van de persoonlijke levenssfeer.

Het openbaar gemaakte document zenden wij u toe op het ons bekende e-mailadres. Indien u het niet eens bent met dit besluit kunt u daartegen bezwaar maken. Wij verwijzen u korthedshalve naar de bezwaarclausule bij dit besluit.

In dezelfde brief van 2 december 2022 verzoekt u ook handhavend op te treden tegen het illegale bouwwerk. Dit verzoek hebben wij in behandeling bij onze afdeling *Toezicht en Advies, Bouw en Milieu*. Voor vragen/opmerkingen kunt u opnemen met de heer Steen bereikbaar op 14058.

Wij vertrouwen erop, dat wij u hiermee voldoende hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Leeuwarden,  
namens dezen,

**Onder deze brief treft u geen handtekening aan. Meer informatie:**  
<https://www.leeuwarden.nl/digitalepost>

Onderwerp **Voornemen handhaving Juridische toelichting**  
Uw kenmerk  
Ons kenmerk **2021-083644**  
Dienst **Fysiek Domein**  
Sector **Duurzame Omgevingskwaliteit**  
Contact  
WhatsApp  
Bijlagen **Juridische toelichting**  
Datum **17 maart 2022**

**VERZONDEN 17 MAART 2022**

Geachte

Wij vragen uw aandacht voor het volgende.

**Onze bevindingen**

Op 15 oktober 2021 is onze inspecteur omgevingsvergunning bij u langs geweest om een opname te doen. Hierbij is geconstateerd dat u uw schuur achter in de tuin heeft uitgebreid en heeft omgebouwd tot verblijfsruimte. Het bouwwerk heeft nu een lengte van ongeveer 8,80 meter (waarvan 1,30 meter de steiger aan de achterzijde betreft welke deels in ons water is gelegen), een breedte van ongeveer 3,20 meter en 4,70 meter en een hoogte van ongeveer 3,20 meter en 3,60 meter. Dit bouwwerk valt niet onder de regels van het vergunningvrij bouwen. U handelt daarom in strijd met artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna Wabo). U kunt hier meer over lezen in de bijlage.

**Legalisering**

Wij zijn in principe bereid om planologische medewerking te verlenen met een omgevingsvergunning, mits het bouwwerk in de lengte wordt ingekort, zodat het bouwwerk volledig op eigen perceel gesitueerd wordt. U kunt een aanvraag voor een omgevingsvergunning indienen via [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl). Hierbij is het van belang dat u duidelijke tekeningen aanlevert van het ingekorte bouwwerk, waar ook de kadastrale grenzen op staan. Tot slot willen wij de opmerking maken dat wij op voorhand niet kunnen aangeven of er voor uw aangepaste plannen ook een omgevingsvergunning zal worden verleend, omdat het ook getoetst moet worden aan de redelijke eisen van welstand.

**Ons voornemen**

Wij zijn voornemens om aan u een last onder dwangsom op te leggen voor het handelen in strijd met artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo. De last houdt in dat u de overtreding van artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo ongedaan dient te maken en dient te houden. Aan deze last kunnen wij een dwangsom koppelen.

U kunt dit voorkomen door voor 1 mei 2022 het bouwwerk te verwijderen, terug te brengen naar hoe het oorspronkelijk vergund is of door een ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning in te dienen met nieuwe plannen zoals hierboven beschreven. Na 1 mei 2022 zullen wij opnieuw controles uitvoeren.

**Zienswijze**

Tegen dit voornemen om aan u een last onder dwangsom op te leggen, kunt u een zienswijze indienen. U kunt dit, bij voorkeur schriftelijk, doen voor 4 april 2022.

**Vragen**

Wij gaan ervan uit u voldoende te hebben geïnformeerd. Als u vragen heeft over deze brief, dan kunt u bellen met \_\_\_\_\_ van het team Toezicht en Advies, bouw en milieu op telefoonnummer \_\_\_\_\_.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Leeuwarden,  
namens dezen

Teamleider Toezicht en Advies, bouw en milieu.

## Juridische toelichting

### Besluit omgevingsrecht

Artikel 2.1 lid 1 onder a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bepaalt dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het bouwen van een bouwwerk en/of het handelen in strijd met een beheersverordening. Bijlage II Besluit omgevingsrecht (hierna Bor) bevat uitzonderingen op deze regel.

Indien een bouwwerk voldoet aan artikel 2 bijlage II Bor, is er geen omgevingsvergunning nodig voor de activiteit 'bouwen' én het handelen in strijd met de beheersverordening. Aan dit artikel wordt echter niet voldaan, omdat het bouwwerk niet voldoet aan lid 3 sub f van dit artikel. Er is in totaal ongeveer 180 m<sup>2</sup> bijgebouwd terwijl er vergunningvrij maximaal 126 m<sup>2</sup> bijgebouwd mag worden.

Artikel 3 bijlage II Bor bevat uitzonderingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is voor de activiteit 'bouwen' indien wordt voldaan aan de bepalingen in de beheersverordening. Het bouwwerk zou kunnen passen onder artikel 3 lid 1 bijlage II Bor als het ook past binnen de regels van de beheersverordening. Echter is dit niet het geval.

### De beheersverordening

Het gerealiseerde bouwwerk staat achter in de tuin, deels op eigen grond en deels boven gemeentewater. Hierdoor zijn de bestemmingen 'Wonen' en 'Water' van de 'Beheersverordening 13 dorpen' van toepassing. Onder de bestemming 'Water' zijn dergelijke bouwwerken niet toegestaan.

Artikel 14.2 onder b van de beheersverordening bepaalt dat ruimtelijke ondergeschikte gebouwen gezamenlijk een oppervlakte van maximaal 100 m<sup>2</sup> mogen hebben, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte niet meer mag bedragen dan 100% van het hoofdgebouw en dit er niet toe leidt dat het bouwperceel voor meer dan 50% wordt bebouwd (met dien verstande dat hierbij niet de oppervlakte van het hoofdgebouw wordt meegerekend).

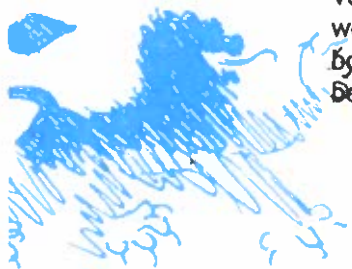
Het hoofdgebouw heeft onder de beheersverordening een oppervlakte van ongeveer 80,4 m<sup>2</sup>. De hoeveelheid aan ruimtelijk ondergeschikte gebouwen bedraagt ongeveer 160,15 m<sup>2</sup>. De maximaal toegestane oppervlakte van de ruimtelijk ondergeschikte bouwwerken wordt ruimschoots overschreden.

### De berekeningen

De berekeningen voor de regelgeving van het Bor en de beheersverordening verschillen van elkaar. Dit komt omdat het Bor en de beheersverordening met andere begripsbepalingen werken, waardoor er met andere getallen gerekend dient te worden.

### Berekeningen Bor

Voor de berekening van artikel 2 lid 3 sub f bijlage II Bor dient er gekeken te worden naar het bebouwingsgebied en de oppervlakte van alle bijbehorende bouwwerken. Op basis van artikel 1 lid 1 van bijlage II Bor is het bebouwingsgebied: 'achtererfgebied alsmede de grond onder het hoofdgebouw,



uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw'. Bijbehorende bouwwerken wordt gedefinieerd als: 'uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak'.

Uw bebouwingsgebied is ongeveer 660 m<sup>2</sup>. Op basis van 2 lid 3 sub f bijlage II Bor mag er 126 m<sup>2</sup> bijgebouwd worden (90 + 36 (10% van 360)). Er is in totaal ongeveer 180 m<sup>2</sup> bijgebouwd. Deze 180 m<sup>2</sup> bevat de oppervlaktes van alle bijgebouwen in uw tuin, maar ook alles wat u bij en aan uw (oorspronkelijke) woning heeft gebouwd.

#### *Berekeningen beheersverordening*

Voor de berekeningen van op basis van de beheersverordening kijken we naar de begrippen 'hoofdgebouw' en 'ruimtelijk ondergeschikte gebouwen'. Artikel 1 lid 28 van de beheersverordening definieert het hoofdgebouw als 'een gebouw, dat zowel functioneel als qua maatvoering bepalend is voor de materiële inhoud van de bestemming'. Artikel 14.2 van de beheersverordening bepaalt dat het hoofdgebouw uitsluitend binnen het bouwvlak wordt gebouwd. Dit maakt dat het hoofdgebouw een oppervlakte heeft van ongeveer 80.4 m<sup>2</sup>.

Een ruimtelijk ondergeschikt gebouw is op basis van artikel 1 lid 35 van de beheersverordening 'een gebouw of onderdeel van een gebouw dat ruimtelijk gezien ondergeschikt is aan het hoofdgebouw'. Dit komt erop neer dat alle gebouwen, of delen van een gebouw, die niet onder de definitie van het hoofdgebouw vallen, als ruimtelijk ondergeschikt bouwwerk worden gezien. Dit komt neer op ongeveer 160,15 m<sup>2</sup>.

#### *Conclusie*

Ongeacht de toetsing aan Bijlage II Bor en/of de beheersverordening, in beide gevallen zal er voor de (ver)bouw van het bouwwerk een omgevingsvergunning nodig zijn.

#### *Kantttekeningen*

Wij hebben de situatie intern bekeken op basis van de gegevens die wij tot onze beschikking hebben. Hierbij hebben wij de afmetingen van een aantal bouwwerken digitaal opgemeten, waardoor er kleine afwijkingen kunnen zitten tussen onze afmetingen en de daadwerkelijke afmetingen. De kans is echter klein dat de verschillen dusdanig zijn dat dit tot een andere uitkomst leidt.

#### **Het beoogde gebruik**

In gesprekken met \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ van het team Toezicht en Advies, bouw en milieu heeft u, \_\_\_\_\_, aangegeven dat u het bouwwerk wil gebruiken voor mantelzorg. U vertelde hierbij dat er in het weekend mensen komen logeren die zorgbehoevend zijn, zoals \_\_\_\_\_, vrienden en familie. Er wordt geen langdurige zorg geleverd en het zou niet de bedoeling zijn dat u langdurig zorg gaat verlenen aan dezelfde persoon. Tevens bent u van mening dat u voor zowel het bouwwerk als het beoogde gebruik geen omgevingsvergunning nodig heeft, omdat het gaat om mantelzorg.

Het gebruiken van een bestaand bouwwerk voor de huisvesting in verband met mantelzorg is op basis van artikel 2 lid 22 bijlage II Bor vergunningvrij. Dat betekent niet dat het bouwwerk zelf daarom ook vergunningvrij is.

Artikel 1 lid 1 bijlage II Bor bepaalt dat onder mantelzorg wordt verstaan: 'intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond'. Wat u voor ogen heeft, valt niet onder deze definitie. Mede omdat u kortdurende zorg verleent aan wisselende personen, waaronder . De link <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/mantelzorg/vraag-en-antwoord/wanneer-ben-ik-mantelzorg-er-voor> waar u naar verwees, bevestigt dit. Er staat op de website dat mantelzorg doorgaans langdurig en intensief is en dat mantelzorg wordt verleend aan mensen met wie de verzorger een sociale band heeft.

Het beoogde gebruik past tevens niet binnen de bestemmingsomschrijvingen in de beheersverordening. De beheersverordening bepaalt dat het verboden is om vrijstaande ruimtelijk ongeschikte gebouwen te gebruiken voor bewoning.

#### **Conclusie**

De conclusie die getrokken kan worden is dat uw bouwwerk niet als vergunningvrij is aan te merken én dat het bouwwerk niet past binnen de bepalingen van de beheersverordening. Tevens is het gebruik dat u voor ogen heeft niet toegestaan.



