



1

VERZONDEN 4 - JULI 2012

Gemeente Oudewater

ons kenmerk

WP-09499/

ALGUIT-3788

uw referentie

uw burgerservicenummer

[REDACTED]

onderwerp

Brandveiligheid, ontbreken  
gebruiksvergunning, bouw  
bijgebouwen zonder vergunning  
en gebruik (Hoenkoopse  
Buurtweg 15a)  
behandeld door

[REDACTED]

e-mail

[REDACTED]

doorkiesnummer

[REDACTED]

datum

20 april 2012

Geachte [REDACTED]

Op 17 april 2012 had u een gesprek met onze medewerker over uw perceel aan de Hoenkoopse Buurtweg 15a. Bij dit bezoek was zowel een toezichthouder van de gemeente als van de Veiligheidsregio Utrecht (VRU) aanwezig. In deze brief informeren wij u over onze constatering en de gevolgen daarvan.

### Conclusie

Sprake is van meerdere overtredingen. Het gaat om het niet voldoen aan eisen wat betreft de brandveiligheid van de dwarsschuur, het ontbreken van een gebruiksvergunning, de regelmatige verhuur aan (grote) groepen, het bouwen zonder vergunning en het ontbreken van een exploitatie vergunning.

Wij verwachten dat u uiterlijk 1 augustus 2012 een complete aanvraag heeft ingediend voor een omgevingsvergunning voor het brandveilig gebruik *en* een aanvraag voor de exploitatie van een openbare inrichting.

Daarnaast verwachten wij dat u uiterlijk 1 september 2012 de regelmatige verhuur aan (grote) groepen heeft beëindigd en dat de oppervlakte aan vergunningsvrije bijgebouwen is teruggebracht naar in totaal maximaal 30 m<sup>2</sup>. Indien u er voor kiest om alleen de aanbouw aan de dwarsschuur te behouden verwachten wij dat u deze voor genoemde datum heeft verlaagd tot maximaal 3 m hoog.

### 1. Constateringen

#### 1.1 Brandveiligheid bijgebouw (dwarsschuur) en gebruiksvergunning

Samen hebben we geconstateerd dat de schuur zowel beneden als boven qua indeling is aangepast ten opzichte van de vergunning van 1998 en dat u logies biedt aan meer dan tien personen. Voor deze wijzigingen heeft u geen bouwvergunning, tevens is geen vergunning brandveilig gebruik in uw bezit.

In de huidige situatie voldoet het bouwwerk niet aan de eisen van het Bouwbesluit 2012. Tijdens het bezoek hebben wij niet in detail bekeken aan welke eisen niet wordt voldaan omdat dit afhankelijk is van de te volgen procedure. In grote lijnen wordt niet voldaan aan de eisen qua sub brandcompartimentering, zelfsluitende deuren, noodverlichting, vluchten en branddetectie.

#### Bezoek:

Maandag t/m vrijdag  
van 8.30 - 12.30 uur;  
Donderdag bovendien van  
13.30 - 17.00 uur en balie  
Burgerzaken ook van  
18.00 - 19.30 uur.  
Buiten deze tijden alleen  
op afspraak.

#### Telefonisch bereikbaar:

Maandag t/m vrijdag  
van 8.30 - 12.30 uur,  
maandag t/m woensdag  
van 13.30 - 16.00 uur en  
donderdag tot 17.00 uur.

Waardsedijk 219  
Postbus 100  
3420 DC Oudewater  
Tel. : 0348 566999  
Fax : 0348 566990  
[www.oudewater.nl](http://www.oudewater.nl)

Banknr. 2850.06.789  
KvK-nr. 53 87 83 88



In correspondentie met de gemeente altijd uw  
Burger Service Nummer (BSN) vermelden.

### 1.2 Gebruik

Naast het gebruik voor logies verhuurt u de ruimte(s) in de dwarsschuur aan groepen voor bijvoorbeeld vergaderingen. Wij hebben van u begrepen dat dergelijke verhuur niet incidenteel is, maar dat de accommodatie vaak is verhuurd. Volgens het bestemmingsplan is het toegestaan een Bed & Breakfast te houden met een maximum oppervlakte van 200 m<sup>2</sup>. Uitgaande dat de huidige Bed & Breakfast alleen in de schuur zit, wordt voldaan aan de maximum gebruiksoppervlakte. Het (niet incidenteel) verhuren voor vergaderingen past niet binnen deze bestemming.

### 1.3 Bouwen zonder vergunning

Wij hebben geconstateerd dat u meer oppervlakte aan gebouwen op uw perceel heeft staan dan (zonder vergunning) is toegestaan. Behalve de woning en dwarsschuur (met vergunning van 1998) staan er nog meer bijgebouwen (zie ook de bijgevoegde luchtfoto).

De totale oppervlakte aan gebouwen zonder vergunning is circa 109 m<sup>2</sup>. De maximaal toegestane oppervlakte voor gebouwen zonder vergunning is 30 m<sup>2</sup>, waarbij de hoogte niet hoger mag zijn dan 3 meter.

Met de vergunning voor de dwarsschuur van 1998 (circa 121 m<sup>2</sup>) is er geen ruimte meer binnen het bestemmingsplan en kan er geen sprake zijn van achteraf alsnog verlenen van een vergunning.

Meer hierover leest u in de bijlage bij deze brief.

### 1.4 Exploitatie vergunning

Op basis van de Algemene Plaatselijke Verordening van onze gemeente is een exploitatievergunning voorgeschreven. U beschikt niet over een exploitatievergunning.

## **2. Historie Bed & Breakfast**

In 2008 hebben wij hebben geconstateerd dat in de dwarsschuur op uw perceel Bed & Breakfast wordt aangeboden. Dergelijk gebruik was destijds in strijd met het bestemmingsplan. Uiteindelijk is met het vaststellen van het "bestemmingsplan Landelijk gebied Oudewater en Willeskop" in 2011 ruimte ontstaan voor een Bed & Breakfast van maximaal 200 m<sup>2</sup>.

## **3. Wetgeving**

Voor diverse onderdelen op uw perceel heeft u verschillende vergunningen en toestemmingen nodig. Die heeft u niet. Hieronder wordt dat per onderdeel uitgelegd.

### 3.1 Brandveiligheid bijgebouw(dwarsschuur) en gebruiksvergunning

Op grond van de Wabo is het voor sommige bouwwerken verboden ze in gebruik te nemen of te gebruiken zonder vergunning. Dit heeft te maken met brandveiligheid. Gebouwen waarvoor dit geldt zijn bouwwerken waarin bedrijfsmatig of in het kader van verzorging meer dan 10 personen 's nachts kunnen verblijven.

Ook volgens de Brandveiligheidsverordening Oudewater 2012 is het bieden van logies aan meer dan tien personen verboden zonder, of in afwijking van, een gebruiksvergunning.

### 3.2 Gebruik van gronden

Op grond de Wabo is het verboden gronden te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan. Het gebruik van de dwarsschuur en gronden voor de regelmatige verhuur aan (grote) groepen levert strijd op met de bestemming. Daarom kunnen wij voor dit gebruik geen vergunning verlenen.

Meer hierover leest u in de bijlage bij deze brief.

### 3.3 Bouwen zonder vergunning

Veel bijgebouwen op uw perceel zijn gebouwd zonder vergunning. Het is verboden te bouwen zonder of in afwijking van een vergunning. Alleen onder bepaalde voorwaarden kunnen sommige gebouwen achter een woning wel zonder vergunning worden gebouwd. Die voorwaarden zijn onder andere dat het gaat om in totaal maximaal 30m<sup>2</sup>, en dat de gebouwen niet hoger zijn dan 3 meter.

Meer hierover leest u in de bijlage bij deze brief.

### 3.4 Exploitatie vergunning

Op basis van de Algemene Plaatselijke Verordening van onze gemeente en de Wabo is het zonder vergunning van de gemeente verboden om een openbare inrichting te exploiteren.

## **4. Hoe nu verder**

### 4.1 Brandveiligheid bijgebouw(dwarsschuur) en gebruiksvergunning

Indien u de dwarsschuur als de Bed & Breakfast wilt blijven gebruiken zult u moeten zorgen dat voldaan gaat worden aan eisen wat betreft Brandveiligheid voor dat gebouw en moet u een gebruiksvergunning in uw bezit krijgen.

Daarom verzoeken wij u vriendelijk, doch dringend een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning voor het brandveilig gebruik uiterlijk 1 augustus 2012 te hebben ingediend.

De aanvraag dient bij voorkeur digitaal gedaan te worden via <https://www.omgevingsloket.nl>. De aanvraag dient in geval van een papieren aanvraag in viervoud (één origineel, drie kopieën) te worden aangeleverd. Vervolgens zullen wij uw aanvraag in behandeling nemen.

Deze aanvraag zal dan worden getoetst aan nieuwbouw eisen van het Bouwbesluit 2012. Voor alle duidelijkheid wijzen wij u erop, dat het aanvragen van een gebruiksvergunning niet betekent dat deze gebruiksvergunning zal worden verleend. Wij moeten de aanvraag onderwerpen aan een uitgebreide wettelijke toetsing.

### 4.2 Gebruik

Ook verzoeken wij u vriendelijk, doch dringend het gebruik van de dwarsschuur en gronden voor de regelmatige verhuur aan (grote) groepen, uiterlijk 1 september 2012 te beëindigen en beëindigd te houden.

### 4.3 Bouwen zonder vergunning

Er staat circa 109 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen zonder vergunning op het perceel, terwijl maar 30 m<sup>2</sup> is toegestaan. Alle bijgebouwen behouden is daarom geen optie.

De aanbouw aan de dwarsschuur is te hoog en zal indien u die wilt behouden moeten worden verlaagd.

Tevens is de dwarsschuur met 32,9 m<sup>2</sup> groter dan de 30 m<sup>2</sup> die maximaal is toegestaan. Wij laten u weten dat indien u er voor kiest van de bijgebouwen alleen de aanbouw aan de dwarsschuur te behouden en deze te verlagen tot 3 meter, niet voornemens zijn tegen de iets te grote oppervlakte van de aanbouw op te treden. Maar, wanneer iemand ons een verzoek doet om hiertegen op te treden, of als onze prioriteiten wijzigen, kunnen wij alsnog besluiten over te gaan tot handhaving.

Gelet op voornoemde overwegingen verzoeken wij u vriendelijk, doch dringend de oppervlakte aan bijgebouwen, vóór 1 september 2012 terug te hebben gebracht tot in totaal maximaal 30 m<sup>2</sup> en indien u er voor kiest om alleen de aanbouw aan de dwarsschuur te behouden deze voor genoemde datum verlaagd te hebben tot maximaal 3 m hoog.

Indien u kiest de aanbouw aan de dwarsschuur te behouden zult u deze moeten verlagen tot maximaal drie meter en moeten zowel de (oude) keet, de blokhut, de twee rechthoekige gebouwen en de in L-vorm "opgehangen" dakplaten van uw perceel worden verwijderd en verwijderd blijven. Ook andere combinaties van behoud van bijgebouwen zijn mogelijk, zolang er maar niet meer dan in totaal 30 m<sup>2</sup> aan vergunningsvrije bijgebouwen blijft staan.

Indien gewenst is het mogelijk samen met u te kijken naar andere keuzes. U moet daarvoor zelf het initiatief nemen.

#### **4.4 Exploitatie vergunning**

Wij verzoeken u vriendelijk, doch dringend een ontvankelijke aanvraag voor de exploitatie van een openbare inrichting uiterlijk 1 augustus 2012 te hebben ingediend. Een aanvraagformulier is bijgevoegd.

#### **4.5 Uitblijven maatregelen**

Indien blijkt dat u de verzochte maatregelen niet hebt uitgevoerd en/of de aanvragen na de gestelde termijn niet heeft ingediend, zullen wij overwegen nadere handhavingsmaatregelen te nemen.

#### **5. Zakelijke werking en inschrijving openbaar register**

Op grond van artikel 5:18 Wabo is besloten om aan dit voorgenomen besluit een zakelijke werking toe te kennen. Dit betekent dat ons voorgenomen besluit ook geldt jegens rechtsopvolger(s). Op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken wordt dit voorgenomen besluit ingeschreven in het openbare register van de gemeente.

#### **6. Woonhuis vergroten en mantelzorg**

Over het eventueel vergroten van uw woonhuis heeft u een vraag gesteld. De inhoud van het woonhuis mag volgens het bestemmingsplan niet meer bedragen dan 600 m<sup>3</sup>. Alleen indien er sprake is van mantelzorg zou de woning kunnen worden vergroot tot een inhoud van maximaal 750 m<sup>3</sup>. Dit is een afwijkingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders en moet worden aangevraagd.

Hierbij wordt opgemerkt dat door het eventueel vergroten van het woonhuis geen extra mogelijkheden ontstaan voor (nog) meer erfbouwing.

#### **7. Meer informatie**

Heeft u nog vragen? Dan kunt u contact opnemen met

Met vriendelijke groet,  
namens burgemeester en wethouders

sectorhoofd Ruimtelijke ontwikkeling,  
Economische zaken en Volkshuisvesting

Bijlagen:

- Volledige tekst 1.3 Bouwen zonder vergunning en 3. Wetgeving
- Luchtfoto met locaties diverse bouwwerken
- Aanvraagformulier voor de exploitatie van een openbare inrichting

## Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

### **J** Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

VERZONDEN - 2 AUG. 2012



Gemeente Oudewater



ons kenmerk  
WP-09499/  
ALGUIT-4909

uw referentie

uw burgerservicenummer



onderwerp

Brandveiligheid, ontbreken  
gebruiksvergunning, bouw  
bijgebouwen zonder vergunning  
en gebruik (Hoenkoopse  
Buurtweg [redacted])  
behandeld door



e-mail



doorkiesnummer



datum

2 augustus 2012

Geachte [redacted]

Hiermee bevestigen wij de ontvangst van uw brief van 26 juli, door ons ontvangen op 30 juli 2012. In uw brief geeft u een reactie op onze op 4 juli verzonden brief. Hier zullen wij kort op een en ander ingaan.

#### Verzenddatum brief

Op 17 april 2012 heeft u een gesprek gehad met onze medewerker over uw perceel aan de Hoenkoopse Buurtweg [redacted] a en de in onze brief genoemde onderwerpen. In dit gesprek is aan u toegezegd dat wij nog op een en ander zouden terugkomen. De door u ontvangen brief is door ons op 20 april aangemaakt, maar was door het aantal onderwerpen en de afstemming met de VRU over de (brand)veiligheid op 4 juli pas klaar om te verzenden. In overleg met u is de brief toen ook per mail aan u en uw makelaar gestuurd. De brief is niet zoals u suggereert door ons aan anderen verstrekt. Wel merken wij op dat de gemeente de afgelopen periode heel veel vragen van derden, waaronder uw makelaar, heeft ontvangen over de bouwmogelijkheden op uw perceel. Wij moeten als gemeente die vragen correct en juist beantwoorden. Indien wij, maar net als u als verkoper, mensen niet juist informeren, kan dat heel vervelende consequentie hebben.

#### Exploitatie

In uw brief bestrijdt u dat uw bed & breakfast onder de definitie 'openbare inrichting' valt. Het begrip 'openbare inrichting' is in artikel 2.:27 lid 1a van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) gemeente Oudewater 2012 als volgt gedefinieerd:

- i. een hotel, restaurant, pension, café, cafetaria, snackbar, discotheek, buurthuis of clubhuis;
- ii. elke andere voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, logies wordt verstrekt of dranken worden geschonken of rookwaren of spijzen voor directe consumptie worden verstrekt of bereid.

Uw bed & breakfast is een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig logies worden verstrekt. Op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) valt uw bed & breakfast dus onder de begripsomschrijving van een 'openbare inrichting'. Volgens artikel 2:28 lid 1 uit de APV is het verboden een openbare inrichting te exploiteren zonder vergunning van de burgemeester. Dit betekent dat u voor uw bed & breakfast een exploitatievergunning nodig heeft.

#### Bezoek:

Maandag t/m vrijdag  
van 8.30 - 12.30 uur;  
Donderdag bovendien van  
13.30 - 17.00 uur en balie  
Burgerzaken ook van  
18.00 - 19.30 uur.  
Buiten deze tijden alleen  
op afspraak.

#### Telefonisch bereikbaar:

Maandag t/m vrijdag  
van 8.30 - 12.30 uur,  
maandag t/m woensdag  
van 13.30 - 16.00 uur en  
donderdag tot 17.00 uur.

Waardsedijk 219  
Postbus 100  
3420 DC Oudewater  
Tel. : 0348 566999  
Fax : 0348 566990  
[www.oudewater.nl](http://www.oudewater.nl)

Banknr. 2850.06.789  
KvK-nr. 53 87 83 88



In correspondentie met de gemeente altijd uw  
Burger Service Nummer (BSN) vermelden.

**Brandveilig gebruik**

Alleen indien het aantal plaatsen voor nachtverblijf daadwerkelijk wordt teruggebracht tot maximaal 10 personen is geen gebruiksvergunning voorgeschreven. Op uw site maakt u nog steeds reclame met vijf zeer ruime (vier tot zes persoons) gastenkamers. Wij gaan er vanuit dat nog steeds voor meer dan 10 personen nachtverblijf kan worden geboden en dat een gebruiksvergunning vereist is.

In de huidige situatie voldoet het bouwwerk voor brandveiligheid niet aan de eisen van het Bouwbesluit 2012. Ook aan de daarvoor geldende eisen van het voorheen van toepassing zijnde Bouwbesluit van 2003 wordt niet voldaan. Indien u de dwarsschuur als de Bed & Breakfast wilt blijven gebruiken zult u moeten zorgen dat voldaan gaat worden aan eisen wat betreft brandveiligheid voor dat gebouw.

**Vergunningsvrij bouwen**

Uit uw brief maken wij op dat voor u het verschil tussen het bouwen van gebouwen op basis van een bestemmingsplan en het daarnaast vergunningsvrij mogen bouwen niet duidelijk is.

Met vergunning heeft u een dwarsschuur gebouwd van circa 121 m<sup>2</sup>, waardoor er binnen het bestemmingsplan geen mogelijkheden meer zijn voor nieuwe bijgebouwen (in totaal mag dit maximaal 50 m<sup>2</sup> zijn).

Voor vergunningsvrije gebouwen is daarnaast maximaal 30 m<sup>2</sup> aan gebouwen of overkappingen toegestaan (gemeten is circa 109 m<sup>2</sup>). Die vergunningsvrije (bij)gebouwen mogen maar drie meter hoog zijn en dat wordt gemeten aan de bovenkant van het dak.

Indien gewenst kunnen wij dat in een gesprek aan u toelichten. Wij gaan er vanuit dat indien daar bij u behoefte aan is u daarvoor zelf het initiatief neemt.


**Gebruiksvoorschriften Bed & Breakfast**

Het is toegestaan de dwarsschuur en gronden te gebruiken voor recreatief nachtverblijf met ontbijt. De regelmatige verhuur aan (grote) groepen of zoals u nu aangeeft "meerdaagse zakelijke arrangementen" is geen recreatief nachtverblijf met ontbijt en levert strijd op met de bestemming. Daarom moet die activiteit (de regelmatige verhuur aan (grote) groepen of de "meerdaagse zakelijke arrangementen") worden beëindigd.

**Geen herziening standpunt**

Naar aanleiding van uw brief zien wij geen aanleiding onze standpunten te herzien. Voor de aanschrijving, de volledige van toepassing zijnde wetgeving en de aan u opgelegde termijnen verwijzen wij naar onze brief als verzonden op 4 juli 2012. Wij nemen aan dat u zelf uw makelaar informeert.

**Meer informatie**

Heeft u nog vragen? Dan kunt u contact opnemen met 

J

Met vriendelijke groet,  
namens burgemeester en wethouders

J

sectorhoofd Ruimtelijke ontwikkeling,  
Economische zaken en Volkshuisvesting

## Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

### **J** Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen



**AANGETEKEND VERSTUREN**



VERZONDEN 13 SEP. 2012

*Gemeente Oudewater*

**ons kenmerk**  
WP-09499/  
ALGUIT-5068

**uw referentie**

**uw burgerservicenummer**

**onderwerp**

Voorwaarschuwing last onder  
dwangsom (Hoenkoopse  
Buurtweg )  
behandeld door

**e-mail**

**doorkiesnummer**

**datum**

11 september 2012

Geachte

Naar aanleiding van onze constatering dat op uw perceel (Hoenkoopse Buurtweg te Oudewater niet wordt voldaan aan eisen wat betreft de brandveiligheid van de dwarsschuur, het ontbreken van een gebruiksvergunning, de regelmatige verhuur aan (grote) groepen, het bouwen zonder vergunning en het ontbreken van een exploitatie vergunning hebben wij op 5 september 2012 een controle uitgevoerd. De controle richtte zich op het bouwen zonder vergunning. In deze brief informeren wij u over het vervolg.

In deze brief zijn ook gegevens verwerkt, die wij met uw brief van 26 juli 2012 (ontvangst 30 juli 2012) hebben ontvangen. Het betreft onder meer het terugbrengen van het aanbieden van nachtverblijf tot maximaal 10 personen. Verder hebben wij recent begrepen dat u het perceel in de verkoop heeft staan en dat er goede kans bestaat dat de verkoop binnenkort rond komt.

### **1. Conclusie**

De oppervlakte en hoogte van bijgebouwen is onvoldoende teruggebracht en de bijgebouwen zijn niet vergunningsvrij. Om deze reden zijn wij voornemens het handhavingstraject te vervolgen en een last onder dwangsom op te leggen. Een last onder dwangsom betekent concreet dat vóór 30 november 2012:

1. de aanbouw aan de dwarsschuur moet zijn verlaagd tot maximaal drie meter hoog (of eventueel de gehele aanbouw te verwijderen), en
2. het deel van de twee rechthoekige gebouwen met de in L-vorm "opgehangen" dakplaten moet volledig van uw perceel zijn verwijderd indien de aanbouw aan de dwarsschuur (met verlaagd dak) wordt behouden.

### **Bezoek:**

Maandag t/m vrijdag  
van 8.30 - 12.30 uur;  
Donderdag bovendien van  
13.30 - 17.00 uur en balie  
Burgerzaken ook van  
18.00 - 19.30 uur.  
Buiten deze tijden alleen  
op afspraak.

### **Telefonisch bereikbaar:**

Maandag t/m vrijdag  
van 8.30 - 12.30 uur,  
maandag t/m woensdag  
van 13.30 - 16.00 uur en  
donderdag tot 17.00 uur.

Waardsedijk 219  
Postbus 100  
3420 DC Oudewater  
Tel. : 0348 566999  
Fax : 0348 566990  
[www.oudewater.nl](http://www.oudewater.nl)

Banknr. 2850.06.789  
KvK-nr. 53 87 83 88



*In correspondentie met de gemeente altijd uw  
Burger Service Nummer (BSN) vermelden.*

Als u hier niet aan voldoet wordt een dwangsom verbeurd (zie ook paragraaf 8).

Wij zijn, op grond van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), in beginsel verplicht om u in de gelegenheid te stellen mondeling of schriftelijk zienswijzen in te dienen. Deze brief is daarom alleen nog maar een voorgenomen besluit. Uw zienswijze zullen wij meenemen in de uiteindelijke besluitvorming. Wij stellen u in de gelegenheid om tot uiterlijk donderdag 27 september 2012 uw zienswijze in te dienen (zie ook paragraaf 9).

## **2. Constateringen**

### **2.1 Bouwen zonder vergunning**

In onze brief van 20 april 2012, verstuurd op 4 juli 2012, liggen al onze bevindingen vast. Daar verwijzen wij hier dan ook naar.

In deze brief wordt volstaan om de constateringen te vermelden naar aanleiding van de controle van 5 september 2012. Tijdens die controle is geconstateerd dat:

- u al veel maatregelen heeft genomen voor het terugbrengen van de oppervlakte van bijgebouwen (verwijderd zijn de (oude) keet, de blokhut, een deel van de twee rechthoekige gebouwen met de in L-vorm "opgehangen" dakplaten), maar dat nog niet volstaan is aan de maximale oppervlakte en hoogte voor vergunningsvrije bijgebouwen.
- de aanbouw aan de dwarsschuur is 32,9 m<sup>2</sup> en hoger dan 3 meter en is door de ongewijzigde hoogte niet vergunningsvrij (gemaakt).
- het deel van de twee rechthoekige gebouwen met de in L-vorm "opgehangen" dakplaten dat nog op uw perceel staat is samen met de aanbouw aan de dwarsschuur groter dan 30 m<sup>2</sup>. Deze oppervlakte is nog niet teruggebracht tot maximaal 30 m<sup>2</sup>.

### **2.2 Brandveiligheid, gebruiksvergunning, verhuur en exploitatievergunning**

Wat betreft de brandveiligheid van de dwarsschuur, het ontbreken van een gebruiksvergunning, de regelmatige verhuur aan (grote) groepen en het ontbreken van een exploitatievergunning merken wij het volgende op. Wij zien dat u diverse activiteiten op het perceel in omvang aan het terugbrengen bent en dat het bieden van logies door u is teruggebracht naar maximaal 10 personen. De voor brandveiligheid voorgeschreven gebruiksvergunning is voor maximaal 10 personen niet meer voorgeschreven.

Uw aanvraag voor een exploitatie vergunning is momenteel in behandeling. Gezien de mogelijke verkoop van het perceel op korte termijn willen wij u, wanneer de overdracht op korte termijn plaats zal gaan vinden, adviseren om de aanvraag voor de exploitatievergunning in te trekken. Na de overdracht van het perceel heeft de (persoonsgebonden) vergunning geen waarde meer. Wij nemen aan dat u in dat geval daarvoor zelf het initiatief neemt.

## **3. Eigendom perceel**

Volgens onze gegevens bent u eigenaar en gebruiker van het perceel Hoenkoopse Buurtweg 15a in Oudewater. Wij schrijven u aan omdat u degene bent die de overtreding kan (laten) beëindigen.

## **4. Historie**

Op 17 april 2012 had u een gesprek met onze medewerker over uw perceel aan de Hoenkoopse Buurtweg 15a. Bij dit bezoek was zowel een toezichthouder van de gemeente als van de Veiligheidsregio Utrecht (VRU) aanwezig.

Op 4 juli 2012 hebben wij een brief aan u gestuurd. In die brief hebben wij onder meer onze constatering vastgelegd. Geconstateerd is dat er op uw perceel (Hoenkoopse Buurtweg 15a) niet wordt voldaan aan eisen wat betreft de brandveiligheid van de dwarsschuur, het ontbreken van een gebruiksvergunning, de regelmatige verhuur aan (grote) groepen, het bouwen zonder vergunning en het ontbreken van een exploitatie vergunning.

Op 30 juli 2012 ontvingen wij van u een reactie op onze brief. Op 2 augustus 2012 hebben wij een brief gestuurd waarin wij hebben aangegeven geen aanleiding te zien onze standpunten en termijnen te herzien. Op 24 augustus 2012 ontvingen wij uw aanvraag voor een exploitatievergunning. Op 5 september 2012 hebben wij een controle op uw perceel uitgevoerd. Op 7 september 2012 is per telefoon contact met u geweest over de stand van zaken van de (afroning van de) verkoop van uw perceel.

### **5. Wetgeving**

Op grond van artikel 2.1 lid 1 onder a en artikel 2.3 onder b van de Wabo is het verboden te bouwen zonder of in afwijking van een vergunning. Voor sommige gebouwen is geen vergunning nodig.

Het Besluit omgevingsrecht (Bor) bepaalt wanneer een bouwwerk zonder vergunning mag worden opgericht. In artikel 2, lid 3 van bijlage II is bepaald dat onder voorwaarden vergunningsvrij een bijgebouw mag worden gebouwd op een achtererfgebied.

Op een achtererfgebied op een afstand van meer dan 2,5 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw is geen omgevingsvergunning vereist voor een bouwwerk indien:

- 1°. niet hoger dan 3 m,
- 2°. de oppervlakte van vergunningvrije bijbehorende bouwwerken binnen een afstand van 1 m van een naburig erf niet meer dan 10 m<sup>2</sup>,
- 3°. als gevolg van het bijbehorende bouwwerk de totale oppervlakte van vergunningvrije bijbehorende bouwwerken op een afstand van meer dan 2,5 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw niet meer dan 30 m<sup>2</sup>, en
- 4°. functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

Het resterende deel van de twee rechthoekige gebouwen met de in L-vorm "opgehangen" dakplaten en de aanbouw aan de dwarsschuur voldoen samen niet aan een maximale oppervlakte van 30 m<sup>2</sup>. Daarnaast voldoet de aanbouw aan de dwarsschuur niet aan de maximale hoogte van 3 meter.

In artikel 3, lid 1 van bijlage II is bepaald dat onder voorwaarden vergunningsvrij een bijgebouw mag worden gebouwd op een achtererfgebied. Dit bijgebouw mag dan niet hoger zijn dan 5 meter en moet nog binnen het bestemmingsplan passen. Met de vergunning voor de dwarsschuur is binnen het bestemmingsplan geen ruimte meer voor nieuwe bijgebouwen. Van legalisatie van (één van de) de zonder vergunning gebouwde bijgebouwen kan daarom geen sprake zijn.

Uitsluitend maximaal 30 m<sup>2</sup> van de zonder vergunning gebouwde bijgebouwen, met een maximum hoogte van 3 meter, is vergunningsvrij toegestaan.

### **6. Onderzoek legalisatie, hoe verder**

Gezien voorgaande is legalisatie (achteraf alsnog een vergunning verlenen) voor de bijgebouwen geen optie.

Voor u resteert nu maar één mogelijkheid en dat is de aanbouw aan de dwarsschuur te verlagen tot maximaal drie meter hoog (of eventueel de gehele aanbouw te verwijderen) en het resterende deel van de twee rechthoekige gebouwen met de in L-

vorm “opgehangen” dakplaten van uw perceel te verwijderen indien de aanbouw aan de dwarsschuur (met verlaagd dak) wordt behouden.

Gelet op voornoemde overwegingen verzoeken wij u vriendelijk, doch dringend de aanbouw aan de dwarsschuur te verlagen tot maximaal drie meter hoog (of eventueel de gehele aanbouw te verwijderen en verwijderd te houden) en het resterende deel van de twee rechthoekige gebouwen met de in L-vorm “opgehangen” dakplaten van uw perceel te verwijderen en verwijderd te houden indien de aanbouw aan de dwarsschuur (met verlaagd dak) wordt behouden.

### **7. Afweging belangen**

In het kader van ons voornemen handhavend op te treden hebben wij de betrokken belangen afgewogen. Wanneer wij uw belang tot instandhouding van de aanbouw aan de dwarsschuur zonder verlaagd dak en het resterende deel van de twee rechthoekige gebouwen met de in L-vorm “opgehangen” dakplaten en het daaraan verbonden gemak afwegen tegen het algemeen belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling en naleving van de (bouw)voorschriften dan kunnen wij niet anders dan het algemeen belang te laten prevaleren.

### **8. Handhaving regelgeving**

Gelet op het feit dat u handelt in strijd met zowel artikel 2.1 lid 1 onder a (bouwen) als met artikel 2.3 onder b van de Wabo zijn wij voornemens handhavend op te treden. Wanneer wij besluiten handhavend op te treden dan zal dat gebeuren in de vorm van het opleggen van een last onder dwangsom. Deze bevoegdheid hebben wij overeenkomstig artikel 125 van de Gemeentewet en artikel 5:32 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

De hoogte van de op te leggen dwangsom willen wij bepalen op in totaal € 10.000,00 (tienduizend euro). Wanneer wij op of kort na 30 november 2012 constateren dat:

1. de aanbouw aan de dwarsschuur niet is verlaagd tot maximaal drie meter hoog, en
2. het resterende deel van de twee rechthoekige gebouwen met de in L-vorm “opgehangen” dakplaten niet volledig van uw perceel is verwijderd indien de aanbouw aan de dwarsschuur (met verlaagd dak) wordt behouden,

dan verbeurt u € 5.000,00 (vijfduizend euro). Wanneer wij op of kort na 14 december 2012 constateren dat deze overtredingen nog altijd niet zijn beëindigd, verbeurt u nog eens € 5.000,00 (vijfduizend euro). Wanneer voornoemd bedrag geheel is verbeurd kunnen wij, wanneer de overtreding niet is beëindigd, besluiten opnieuw handhavend op te treden door middel van het opleggen van een nieuwe last onder dwangsom of een last onder bestuursdwang.

### **9. Mogelijkheid zienswijze**

Op grond van artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht moet een bestuursorgaan in beginsel, voordat zij een besluit neemt waar belanghebbenden niet om hebben gevraagd, deze belanghebbenden in de gelegenheid stellen om zienswijzen naar voren te brengen. Wij verzoeken u uiterlijk donderdag 27 september 2012 uw schriftelijke of mondelinge reactie/toelichting bij ons ingediend te hebben.

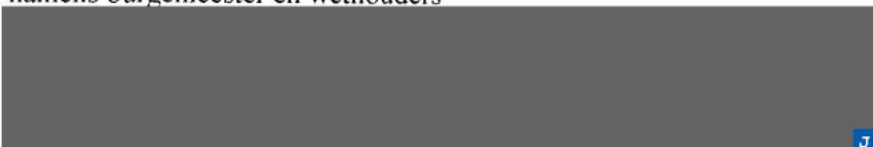
Als u gebruik maakt van de mogelijkheid om uw zienswijze kenbaar te maken dan kan deze verwerkt worden in het uiteindelijke besluit. Wij zullen u vervolgens op de hoogte brengen van ons besluit. Als u geen gebruik maakt van de mogelijkheid om uw zienswijze kenbaar te maken, dan zullen wij ons voorgenomen besluit

(ongewijzigd) omzetten in een definitief besluit. Als u het besluit ontvangt kunt u tegen dit besluit bezwaar maken op grond van de Algemene wet bestuursrecht.

**10. Zakelijke werking en inschrijving openbaar register**

Op grond van artikel 5:18 Wabo is besloten om aan dit voorgenomen besluit een zakelijke werking toe te kennen. Dit betekent dat ons voorgenomen besluit ook geldt jegens rechtsopvolger(s). Op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken wordt dit voorgenomen besluit ingeschreven in het openbare register van de gemeente.

Hoogachtend,  
namens burgemeester en wethouders



sectorhoofd Ruimtelijke ontwikkeling,  
Economische zaken en Volkshuisvesting

## Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

### **J** Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen



2  
VERZONDEN 12 OKT. 2012

Gemeente Oudewater

ons kenmerk  
WP-09499/  
ALGUIT-5508

uw referentie

uw burgerservicenummer

onderwerp

Last onder dwangsom  
(Hoekkoopse Buurtweg [REDACTED])

behandeld door

e-mail

doorkiesnummer

datum

9 oktober 2012

Geachte [REDACTED]

Met de voorwaarschuwing van 11 september 2012 hebben wij u geïnformeerd over ons voornemen u een last onder dwangsom op te leggen. In deze brief wordt u geïnformeerd over het vervolg.

### 1. Conclusie

De oppervlakte en hoogte van bijgebouwen is onvoldoende teruggebracht en de bijgebouwen zijn niet vergunningsvrij. Daarom hebben wij besloten het handhavingstraject te vervolgen en een last onder dwangsom op te leggen. Een last onder dwangsom betekent concreet dat vóór 30 november 2012 het resterende deel van de twee rechthoekige gebouwen met de in L-vorm "opgehangen" dakplaten volledig van uw perceel moet zijn verwijderd indien de aanbouw aan de dwarsschuur wordt behouden.

Als u hier niet aan voldoet wordt een dwangsom verbeurd (zie §9 en §10).

Betreffende de aanbouw aan de dwarsschuur en de mate van overschrijding van de bouwvoorschriften zijn wij dit moment niet voornemens tegen de aanbouw aan de dwarsschuur op te treden. Echter, wanneer ons een verzoek om handhaving wordt gedaan of onze prioriteiten wijzigen, kunnen wij alsnog besluiten over te gaan tot handhaving.

### 2. Constateringen

Eerder dit jaar is geconstateerd dat u meer oppervlakte aan gebouwen op uw perceel heeft staan dan (zonder vergunning) is toegestaan. Behalve de woning en dwarsschuur (met vergunning van 1998) staan er nog de volgende bijgebouwen:

- een (oude) keet met een bol dak verder naar achter op het erf (oppervlakte 11 m<sup>2</sup>);
- een recent geplaatste blokhut inclusief overkapping (oppervlakte 24,8 m<sup>2</sup>);
- twee rechthoekige gebouwen achter de woning (oppervlakte 33,7 m<sup>2</sup>);

Bezoek:  
Maandag t/m vrijdag  
van 8.30 - 12.30 uur;  
Donderdag bovendien van  
13.30 - 17.00 uur en balie  
Burgerzaken ook van  
18.00 - 19.30 uur.  
Buiten deze tijden alleen  
op afspraak.

Telefonisch bereikbaar:  
Maandag t/m vrijdag  
van 8.30 - 12.30 uur,  
maandag t/m woensdag  
van 13.30 - 16.00 uur en  
donderdag tot 17.00 uur.

Waarstedijk 219  
Postbus 100  
3420 DC Oudewater  
Tel. : 0348 566999  
Fax : 0348 566990  
[www.oudewater.nl](http://www.oudewater.nl)

Banknr. 2850.06.789  
KvK-nr. 53 87 83 88



In correspondentie met de gemeente altijd uw  
Burger Service Nummer (BSN) vermelden.

- aan de hiervoor genoemde twee rechthoekige gebouwen zijn in L-vorm dakplaten "opgehangen" als overkapping. Deze zijn niet opgemeten maar uit luchtfoto's is een oppervlakte geraamd van in totaal circa 7 m<sup>2</sup>;
- aan de dwarsschuur is over de volle lengte een aanbouw gerealiseerd (oppervlakte 32,9 m<sup>2</sup>). De hoogte van de aanbouw is bij de goot 2,8 meter en ter hoogte van de loodvoeg 3,45 meter. Voor vergunningsvrije bouw is een hoogte van maximaal 3 meter toegestaan. Een gedeelte van het dak is hoger dan 3 meter.

De totale oppervlakte aan gebouwen zonder vergunning is circa 109 m<sup>2</sup>. De maximaal toegestane oppervlakte voor gebouwen zonder vergunning is 30 m<sup>2</sup>, waarbij de hoogte niet meer mag zijn dan 3 meter.

Tijdens een controle van 5 september 2012 is geconstateerd dat:

- u al veel maatregelen heeft genomen voor het terugbrengen van de oppervlakte van bijgebouwen (verwijderd zijn de (oude) keet, de blokhut, een deel van de twee rechthoekige gebouwen met de in L-vorm "opgehangen" dakplaten), maar dat nog niet voldaan is aan de maximale oppervlakte en hoogte voor vergunningsvrije bijgebouwen;
- de aanbouw aan de dwarsschuur is 32,9 m<sup>2</sup> en hoger dan 3 meter en is door de ongewijzigde hoogte niet vergunningsvrij (gemaakt);
- het deel van de twee rechthoekige gebouwen met de in L-vorm "opgehangen" dakplaten dat nog op uw perceel staat is samen met de aanbouw aan de dwarsschuur groter dan 30 m<sup>2</sup>. Deze oppervlakte is nog niet teruggebracht tot maximaal 30 m<sup>2</sup>.

### **3. Eigendom perceel**

Volgens onze gegevens bent u eigenaar en gebruiker van het perceel Hoenkoopse Buurtweg 15a in Oudewater. Wij schrijven u aan omdat u degene bent die de overtreding kan (laten) beëindigen.

### **4. Historie**

Op 17 april 2012 had u een gesprek met onze medewerker over uw perceel aan de Hoenkoopse Buurtweg 15a. Bij dit bezoek was zowel een toezichthouder van de gemeente als van de Veiligheidsregio Utrecht (VRU) aanwezig.

Op 4 juli 2012 hebben wij een brief aan u gestuurd. In die brief hebben wij onder meer onze constatering vastgelegd. Geconstateerd is dat er op uw perceel (Hoenkoopse Buurtweg 15a) niet wordt voldaan aan eisen wat betreft de brandveiligheid van de dwarsschuur, het ontbreken van een gebruiksvergunning, de regelmatige verhuur aan (grote) groepen, het bouwen zonder vergunning en het ontbreken van een exploitatie vergunning.

Op 30 juli 2012 ontvingen wij van u een reactie op onze brief. Op 2 augustus 2012 hebben wij een brief gestuurd waarin wij hebben aangegeven geen aanleiding te zien onze standpunten en termijnen te herzien. Op 24 augustus 2012 ontvingen wij uw aanvraag voor een exploitatievergunning. Op 5 september 2012 hebben wij een controle op uw perceel uitgevoerd. Op 7 september 2012 is per telefoon contact met u geweest over de stand van zaken van de (afroning van de) verkoop van uw perceel. Op 12 september 2012 is per telefoon contact met u geweest over de uitkomsten van een aan de verkoop gekoppeld bodemonderzoek. Gezien de uitkomst van dit onderzoek ziet de potentiële kandidaat af van aankoop. Deze potentiële koper was naar wij begrepen hebben voornemens de aanbouw aan de dwarsschuur te (laten) verwijderen.

Naar aanleiding van de voorwaarschuwing is 27 september 2012 een zienswijze ontvangen. Onderdeel van de door u ingediende zienswijze was een verzoek om mee te werken aan een vergunning voor de aanbouw aan de dwarsschuur.

### **5. Wetgeving**

Op grond van artikel 2.1 lid 1 onder a en artikel 2.3 onder b van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is het verboden te bouwen zonder of in afwijking van een vergunning. Voor sommige gebouwen is geen vergunning nodig.

Het Besluit omgevingsrecht (Bor) bepaalt wanneer een bouwwerk zonder vergunning mag worden opgericht. In artikel 2, lid 3 van bijlage II is bepaald dat onder voorwaarden vergunningsvrij een bijgebouw mag worden gebouwd op een achtererfgebied.

Op een achtererfgebied op een afstand van meer dan 2,5 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw is geen omgevingsvergunning vereist voor een bouwwerk indien:

- 1°. niet hoger dan 3 m,
- 2°. de oppervlakte van vergunningvrije bijbehorende bouwwerken binnen een afstand van 1 m van een naburig erf niet meer dan 10 m<sup>2</sup>,
- 3°. als gevolg van het bijbehorende bouwwerk de totale oppervlakte van vergunningvrije bijbehorende bouwwerken op een afstand van meer dan 2,5 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw niet meer dan 30 m<sup>2</sup>, en
- 4°. functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

Het resterende deel van de twee rechthoekige gebouwen met de in L-vorm "opgehangen" dakplaten en de aanbouw aan de dwarsschuur voldoen samen niet aan een maximale oppervlakte van 30 m<sup>2</sup>. Daarnaast voldoet de aanbouw aan de dwarsschuur niet aan de maximale hoogte van 3 meter.

In artikel 3, lid 1 van bijlage II is bepaald dat onder voorwaarden vergunningsvrij een bijgebouw mag worden gebouwd op een achtererfgebied. Dit bijgebouw mag dan niet hoger zijn dan 5 meter en moet nog binnen het bestemmingsplan passen. Met de vergunning voor de dwarsschuur is binnen het bestemmingsplan geen ruimte meer voor nieuwe bijgebouwen.

In artikel 4 van bijlage II is bepaald dat bij een eventuele afwijking van het bestemmingsplan het bouwen niet tot gevolg mag hebben dat de oppervlakte, die op basis van het bestemmingsplan (maximaal 50 m<sup>2</sup>) voor bebouwing in aanmerking komt, voor meer dan 50% wordt overschreden. Door de met vergunning gebouwde dwarsschuur van circa 121 m<sup>2</sup> (1998) is er geen ruimte meer voor nieuwe bijgebouwen, ook niet met deze afwijking van het bestemmingsplan.

Van legalisatie van (één van) de zonder vergunning gebouwde bijgebouwen kan daarom geen sprake zijn.

Uitsluitend maximaal 30 m<sup>2</sup> van de zonder vergunning gebouwde bijgebouwen, met een maximum hoogte van 3 meter, is vergunningsvrij toegestaan.

### **6. Geen legalisatiemogelijkheden**

Gezien voorgaande is legalisatie (achteraf alsnog een vergunning verlenen) voor de bijgebouwen geen optie. Door de met vergunning gebouwde dwarsschuur van circa 121 m<sup>2</sup> (1998) is er geen ruimte meer voor nieuwe bijgebouwen, ook niet met een procedure voor afwijking van het bestemmingsplan. Gezien het restrictieve beleid van onze gemeente, de provincie Utrecht en het rijk met betrekking tot het bouwen en verdichten van het Groene Hart, zijn wij ook niet voornemens om op een andere manier mee te werken aan legalisatie.

Voor de onderbouwing wordt verder verwezen naar "5. Wetgeving".

Voor u resteert nu maar één mogelijkheid en dat is het resterende deel van de twee rechthoekige gebouwen met de in L-vorm "opgehangen" dakplaten van uw perceel te verwijderen indien de aanbouw aan de dwarsschuur wordt behouden.

### **7. Ingediende zienswijze**

In onze voorwaarschuwing last onder dwangsom staat dat u tot donderdag 27 september 2012 mondeling of schriftelijk uw zienswijze kunt indienen. Hiervan hebt u gebruik gemaakt. Uw zienswijze hebben wij op 27 september 2012 ontvangen. In uw zienswijze geeft u aan dat u nog voornemens bent het resterende deel van de twee rechthoekige gebouwen met de in L-vorm "opgehangen" dakplaten tijdig van uw perceel te verwijderen. Daarnaast vraagt u medewerking aan een omgevingsvergunning voor de aanbouw aan de dwarsschuur.

Wij zien uiteindelijk graag gebeuren dat het resterende deel van de twee rechthoekige gebouwen daadwerkelijk wordt verwijderd.

Een eventuele omgevingsvergunning voor de aanbouw aan de dwarsschuur is uitgesloten. Door de met vergunning gebouwde dwarsschuur van circa 121 m<sup>2</sup> (1998) is er geen ruimte meer voor nieuwe bijgebouwen binnen het bestemmingsplan. In totaal mag dit maximaal 50 m<sup>2</sup> zijn. Gezien de grootte van de huidige overschrijding (71 m<sup>2</sup>) zijn er ook geen mogelijkheden voor een ontheffing. Dit hadden wij al in onze op 4 juli 2012 verzonden brief aangegeven.

Geconcludeerd kan worden dat er geen sprake kan zijn van achteraf alsnog een omgevingsvergunning te verlenen.

Wij zijn van mening dat de door u ingediende zienswijze geen aanleiding vormt om het handhavingstraject te wijzigen of anderszins aan te passen.

### **8. Afweging belangen**

In het kader van ons voornemen handhavend op te treden hebben wij de betrokken belangen afgewogen.

De aanbouw aan de dwarsschuur heeft een oppervlakte van 32,9 m<sup>2</sup> en waarbij de hoogte oploopt van 2,80 meter tot een grootste hoogte van 3,45 meter. Voor vergunningsvrije bouw is een oppervlakte van maximaal 30 m<sup>2</sup> en een hoogte van maximaal 3 meter toegestaan. Wanneer wij uw belang tot instandhouding van de aanbouw afwegen tegen het algemeen belang van naleving van de bouwvoorschriften en de mate van overschrijding van de bouwvoorschriften, zijn wij dit moment niet voornemens tegen voornoemde overtreding betreffende de aanbouw aan de dwarsschuur op te treden. Echter, wanneer ons een verzoek om handhaving wordt gedaan of onze prioriteiten wijzigen, kunnen wij alsnog besluiten over te gaan tot handhaving.

Voor wat betreft de overige bouwwerken kan, zoals elders in dit besluit is opgemerkt, worden gesteld dat legalisatie niet aan de orde is waarbij de overtreding een grotere impact heeft op het terrein en de omgeving. Wanneer wij in dat kader uw belang bij het behoud van de gebouwen (het resterende deel van de twee rechthoekige gebouwen met de in L-vorm "opgehangen" dakplaten) en ons belang tot een goede ruimtelijke ontwikkeling en naleving van de bouwvoorschriften tegen elkaar afwegen dan zijn wij van mening dat het algemeen belang moet prevaleren.

### **9. Handhaving regelgeving**

Gelet op het feit dat u handelt in strijd met zowel artikel 2.1 lid 1 onder a (bouwen) als met artikel 2.3 onder b van de Wabo hebben wij besloten handhavend op te treden. Als bestuurlijk handhavingsmiddel hebben wij gekozen voor een last onder dwangsom. Deze bevoegdheid hebben wij overeenkomstig artikel 125 van de Gemeentewet en artikel 5:32 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Dit betekent dat indien u niet aan onze aanschrijving voldoet, u een dwangsom verbeurt. Een nadere concretisering treft u aan in '§10. Aanschrijving'.

De hoogte van de op te leggen dwangsom hebben wij bepaald op in totaal € 8.000,00 (achtduizend euro). Wanneer wij op of kort na 30 november 2012 constateren dat het resterende deel van de twee rechthoekige gebouwen met de in L-vorm "opgehangen" dakplaten niet volledig van uw perceel is verwijderd indien de aanbouw aan de dwarsschuur wordt behouden, dan verbeurt u € 4.000,00 (vierduizend euro). Wanneer wij op of kort na 14 december 2012 constateren dat deze overtredingen nog altijd niet zijn beëindigd, verbeurt u nog eens € 4.000,00 (vierduizend euro). Wanneer voornoemd bedrag geheel is verbeurd kunnen wij, wanneer de overtreding niet is beëindigd, besluiten opnieuw handhavend op te treden door middel van het opleggen van een nieuwe last onder dwangsom of een last onder bestuursdwang.


#### **10. Aanschrijving**

Gelet op het voorgaande gelasten wij u om vóór 30 november 2012 aan deze overtreding een einde te hebben gemaakt door middel van het resterende deel van de twee rechthoekige gebouwen met de in L-vorm "opgehangen" dakplaten van uw perceel verwijderd te hebben.

#### **11. Zakelijke werking en inschrijving openbaar register**

Op grond van artikel 5:18 Wabo is besloten om aan dit besluit een zakelijke werking toe te kennen. Dit betekent dat ons besluit ook geldt jegens rechtsopvolger(s). Op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken wordt dit besluit ingeschreven in het openbare register van de gemeente.

Hoogachtend,



#### **Bezwaar**

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht kan tegen deze beschikking binnen zes weken na verzending/afgifte van deze brief een gemotiveerd bezwaarschrift worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders van Oudewater.

Een dergelijk bezwaarschrift heeft geen schorsende werking. Wel bestaat de mogelijkheid om de voorzitter van de sector bestuursrecht van de Rechtbank Utrecht, Postbus 13023, 3507 LA in Utrecht, om een voorlopige voorziening te vragen (bezoekadres: Vrouwe Justitiaplein 1 te Utrecht, telefoon 030-2233000). Een gemotiveerd verzoekschrift kan daartoe tot hem gericht worden. Voor de behandeling van een verzoekschrift worden door de rechtbank kosten in rekening gebracht.

## Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

### **J** Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen



3.

VERZONDEN - 7 FEB. 2013

Gemeente Oudewater



ons kenmerk  
WP-09499/  
ALGUIT-6780

uw referentie

uw burgerservicenummer

onderwerp

voldaan aan last onder dwangsom  
(Hoenkoopse Buurtweg ■)

behandeld door

e-mail

doorkiesnummer

datum

4 februari 2013

Geachte

Op 9 oktober 2013 hebben wij u een last onder dwangsom opgelegd. Aanleiding van deze handhavingprocedure was dat er op het perceel Hoenkoopse Buurtweg ■a ■ ■ zonder omgevingsvergunning gebouwd was.

Op 1 februari 2013 hebben wij geconstateerd dat aan de last onder dwangsom is voldaan. Daarmee kan het handhavingstraject als beëindigd worden beschouwd.

*Meer informatie*

Heeft u nog vragen? Dan kunt u contact opnemen met

Met vriendelijke groet,  
namens burgemeester en wethouders

sectorhoofd Ruimtelijke ontwikkeling,  
Economische zaken en Volkshuisvesting

**Bezoek:**

Maandag t/m vrijdag  
van 8.30 - 12.30 uur;  
Donderdag bovendien van  
13.30 - 17.00 uur en balie  
Burgerzaken ook van  
18.00 - 19.30 uur.  
Buiten deze tijden alleen  
op afspraak.

**Telefonisch bereikbaar:**

Maandag t/m vrijdag  
van 8.30 - 12.30 uur,  
maandag t/m woensdag  
van 13.30 - 16.00 uur en  
donderdag tot 17.00 uur.

Waardsedijk 219  
Postbus 100  
3420 DC Oudewater  
Tel. : 0348 566999  
Fax : 0348 566990  
[www.oudewater.nl](http://www.oudewater.nl)

Banknr. 2850.06.789  
KvK-nr. 53 87 83 88



In correspondentie met de gemeente altijd uw  
Burger Service Nummer (BSN) vermelden.

## Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

### **J** Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen