

ECLI

ECLI:NL:RVS:2025:5474

Datum uitspraak

12 november 2025

Inhoudsindicatie

Bij besluit van 25 februari 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders van Aa en Hunze het verzoek van [appellant] om handhavend op te treden tegen het tuinhuis op het perceel [locatie] in Rolde (hierna: het perceel) afgewezen. Het gaat in deze zaak om het tuinhuis bij de woning van [partij] op het perceel [locatie 1] in Rolde. [appellant] woont op [locatie 2]. Op 13 december 2021 heeft [appellant] een verzoek om handhaving ingediend. Volgens [appellant] is het tuinhuis op het perceel op een kunstmatige ophoging van 0,45 m gerealiseerd en daarmee te hoog. Het college heeft het verzoek afgewezen, omdat het tuinhuis volgens het college voldoet aan de vereisten voor vergunningvrij bouwen en geen sprake is van een kunstmatige ophoging van de grond. [appellant] betoogt dat de rechtbank niet heeft onderkend dat het college bij het bepalen van de hoogte van het tuinhuis ten onrechte heeft gemeten vanaf het bestaande, afgewerkte terrein. Volgens [appellant] heeft [partij] het tuinhuis op een fundering van 0,45 m boven peil gebouwd en het terrein rondom het tuinhuis daarna kunstmatig opgehoogd.

Volledige tekst

202401791/1/R3.

Datum uitspraak: 12 november 2025

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak op het hoger beroep van:

[appellant], wonend in Rolde, gemeente Aa en Hunze,
appellant,

tegen de uitspraak van de rechtbank Noord-Nederland van 5 februari 2024 in zaak nr. 22/3287 in het geding tussen:

[appellant]

en

het college van burgemeester en wethouders van Aa en Hunze.

Procesverloop

Bij besluit van 25 februari 2022 heeft het college het verzoek van [appellant] om handhavend op te treden tegen het tuinhuis op het perceel [locatie] in Rolde (hierna: het perceel) afgewezen.

Bij besluit van 8 augustus 2022 heeft het college het door [appellant] daartegen gemaakte bezwaar ongegrond verklaard.

Bij uitspraak van 5 februari 2024 heeft de rechtbank het door [appellant] daartegen ingestelde beroep ongegrond verklaard.

Tegen deze uitspraak heeft [appellant] hoger beroep ingesteld.

[partij A] en [partij B] (hierna tezamen en in enkelvoud: [partij]) en het college hebben een schriftelijke uiteenzetting gegeven.

[partij] heeft nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak op een zitting behandeld op 12 september 2025 waar [appellant], bijgestaan door mr. A. Kwint, advocaat in Groningen, en het college, vertegenwoordigd door mr. I. van der Meer, advocaat in Leeuwarden, en T. Bruining, zijn verschenen. Voorts is ter zitting [partij], bijgestaan door mr. O.V. Wilkens, rechtsbijstandverlener in Utrecht, als partij gehoord.

Overwegingen

Overgangsrecht inwerkingtreding Omgevingswet

1. Op 1 januari 2024 zijn de Omgevingswet en de Invoeringswet Omgevingswet in werking getreden. Als een verzoek om handhaving van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) is ingediend vóór het tijdstip van inwerkingtreding van de Omgevingswet, dan blijft op grond van artikel 4.3, aanhef en onder a, van de Invoeringswet Omgevingswet het recht zoals dat gold onmiddellijk vóór dat tijdstip van toepassing tot het besluit op dat verzoek onherroepelijk wordt.

Het verzoek om handhaving van de Wabo is gedaan op 13 december 2021. Dat betekent dat in dit geval de Wabo, zoals die gold vóór 1 januari 2024, van toepassing blijft.

Inleiding

2. Het gaat in deze zaak om het tuinhuis bij de woning van [partij] op het perceel [locatie 1] in Rolde. [appellant] woont op [locatie 2]. Op 13 december 2021 heeft [appellant] een verzoek om handhaving ingediend. Volgens [appellant] is het tuinhuis op het perceel op een kunstmatige ophoging van 0,45 m gerealiseerd en daarmee te hoog. Het college heeft het verzoek afgewezen, omdat het tuinhuis volgens het college voldoet aan de vereisten voor vergunningvrij bouwen en geen sprake is van een kunstmatige ophoging van de grond.

Relevante regelgeving

3. De relevante wettelijke bepalingen zijn opgenomen in de bijlage die deel uitmaakt van deze uitspraak.

Hoger beroep

4. [appellant] betoogt dat de rechtbank niet heeft onderkend dat het college bij het bepalen van de hoogte van het tuinhuis ten onrechte heeft gemeten vanaf het bestaande, afgewerkte terrein. Volgens [appellant] heeft [partij] het tuinhuis op een fundering van 0,45 m boven peil gebouwd en het terrein rondom het tuinhuis daarna kunstmatig opgehoogd. De hoogte van het tuinhuis bedraagt daarom 4,5 m, en niet 4,05 m, zodat het niet vergunningvrij kon worden gerealiseerd op grond van artikel 2, aanhef en onderdeel 3, van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (hierna: het Bor).

De ophoging van het terrein blijkt volgens [appellant] uit het hoogteverschil tussen de oorspronkelijke hoogte van het terrein van [partij] voor de bouw van diens woning en de huidige terreinhoogte. Hij verwijst hierbij naar metingen van de hoogteverschillen op het perceel, verricht door het door hem ingehuurd bedrijf Geomaat. Hij verwijst ook naar een foto die hij ten tijde van de bouw van zijn eigen woning heeft gemaakt. Daaruit blijkt volgens hem dat destijds geen sprake was van een ophoging op het perceel van [partij]. [appellant] stelt verder dat de ophoging blijkt uit het feit dat het tuinhuis 0,55 m boven het peilpunt van de hoogtemetingen van Geomaat ligt, namelijk de rioolput in de straat. Het perceel van [appellant] ligt 0,10 m boven dit peil en de rest van het perceel van [partij] 0,08 m boven het peil.

Volgens [appellant] zijn er nog meer aanwijzingen waaruit blijkt dat het terrein is opgehoogd, zoals de aanwezigheid van betonbanden langs de perceelsgrens. Dit is ook zichtbaar op foto's, waaruit blijkt dat de oude blokhut op de locatie van het tuinhuis lager lag ten opzichte van de erfafscheiding.

Tot slot wijst [appellant] op foto's van het hek dat als erfafscheiding dient tussen zijn perceel en dat van [partij]. Dit hek bestaat uit bouwstaalmatten die destijds door [appellant] 0,05 m boven peil zijn vastgezet aan houten palen met metalen grondpaalhouders. Op recente foto's zijn deze grondpaalhouders als gevolg van het plaatsen van de betonbanden niet meer zichtbaar.

4.1. De Afdeling overweegt dat de hoogte van het tuinhuis dient te worden gemeten met toepassing van artikel 1, tweede lid, aanhef en onder b, van bijlage II van het Bor. Volgens deze bepaling moet worden gemeten vanaf het aansluitend afgewerkt terrein, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven. De Afdeling stelt met de rechtbank vast dat tussen partijen niet in geschil is dat wordt voldaan aan artikel 2, aanhef en onderdeel 3, onder b, onder 1o van bijlage II van het Bor indien vanaf het aansluitende terrein wordt gemeten; de maximale hoogte om vergunningvrij te bouwen is in dat geval afgerond 4,06 m en deze niet wordt overschreden. Het draait in hoger beroep dan ook alleen om de vraag of de rechtbank terecht heeft geoordeeld dat conform artikel 1, tweede lid, aanhef en onder b, van bijlage II van het Bor voor het bepalen van de hoogte van het tuinhuis mocht worden gemeten op basis van het bestaande terrein.

4.2. Indien ophogingen of verdiepingen zijn aangebracht die niet bij het natuurlijk verloop van de grond passen, behoren deze bij het meten van de hoogte van het bouwwerk buiten

beschouwing te worden gelaten. In dat geval dient te worden gemeten vanaf de oorspronkelijke, voor de plaatsgevonden ophoging of verdieping aanwezige, als natuurlijk aan te merken terreinhoogte. Een uitzondering hierop geldt voor situaties waarin ophogingen of verdiepingen noodzakelijk zijn om het bouwwerk te kunnen realiseren.

4.3. De Afdeling stelt vast dat het college aan het besluit van 25 februari 2022 de bevindingen van een inspecteur tijdens een controlebezoek op 19 januari 2022 ten grondslag heeft gelegd. In het besluit staat dat de toezichthouders vanaf het terrein waarop het tuinhuis is gevestigd tot de woning van [partij] een hoogteverschil van 0,07 m à 0,08 m hebben vastgesteld dat passend is bij het verdere verloop van het perceel. De hoogte van het bouwwerk dient volgens het college daarom te worden gemeten vanaf het direct aansluitende terrein. Het college heeft geen overtredingen vastgesteld. De Afdeling zal aan de hand van de door [appellant] overlegde foto's en situatieschetsen beoordelen of de rechtbank terecht heeft overwogen dat het college tot deze uitkomst kon komen.

4.4. De Afdeling stelt voorop dat het voor het bepalen van de hoogte van het tuinhuis niet relevant is wat het verschil is met de oorspronkelijke terreinhoogte voor de bouw van de woning van [partij]. Alleen als ophogingen of verdiepingen zijn aangebracht die niet bij het natuurlijk verloop van de grond passen, behoren deze bij het meten buiten beschouwing te worden gelaten en dient te worden gemeten vanaf de oorspronkelijke, voor de ophoging of verdieping aanwezige, als natuurlijk aan te merken terreinhoogte.

Zoals de rechtbank ook heeft overwogen, valt uit de metingen van Geomaat weliswaar af te leiden dat de woning van [partij] hoger ligt dan de put in de straat, en dat tussen de woning en het tuinhuis een hoogteverschil bestaat, maar niet dat sprake is van een kunstmatige ophoging. Ook de door [appellant] gemaakte foto tijdens de bouw van zijn woning laat geen hoogteverschil met het huidige perceel zien.

De ophoging blijkt volgens [appellant] tevens uit de aanwezigheid van betonbanden langs de perceelsgrens. Op de zitting heeft [appellant] toegelicht dat deze betonbanden hoger liggen dan zijn perceel en dat daarom sprake is van een kunstmatige ophoging. De Afdeling overweegt dat de door [appellant] ingediende foto's een betonsteen van slechts ongeveer 0,14 m hoog tonen en bovendien niet inzichtelijk maken hoe deze betonsteen zich verhoudt tot de hoogte van het perceel van [partij]. Uit deze foto's kan niet worden afgeleid dat sprake is van een kunstmatige ophoging van het terrein van [partij].

De Afdeling heeft ook aan de hand van de overige foto's met betrekking tot de oude blokhut en grondpaalhouders geen kunstmatige verhoging kunnen vaststellen.

4.5. Gelet op het voorgaande is de Afdeling met de rechtbank van oordeel dat niet blijkt van een kunstmatige ophoging die niet bij het natuurlijk verloop van de grond op de locatie van het tuinhuis past. De rechtbank heeft daarom terecht overwogen dat het college het afgewerkte terrein als uitgangspunt heeft kunnen nemen en, nu tussen partijen niet ter discussie staat dat het tuinhuis vanaf het aansluitend afgewerkt terrein voldoet aan de eisen voor vergunningvrij bouwen, het handhavingverzoek terecht heeft afgewezen.

Het betoog slaagt niet.

Conclusie

5. Het hoger beroep is ongegrond. De aangevallen uitspraak dient te worden bevestigd.

6. Het college hoeft geen proceskosten te vergoeden.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

bevestigt de aangevallen uitspraak.

Aldus vastgesteld door mr. P.H.A. Knol, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. E.W.L. van der Heijden, griffier.

w.g. Knol
lid van de enkelvoudige kamer

w.g. Van der Heijden
griffier

Uitgesproken in het openbaar op 12 november 2025

884-1139

BIJLAGE

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Artikel 2.1

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit:

a. het bouwen van een bouwwerk,

[...]

Besluit omgevingsrecht, bijlage II

Artikel 1

[...]

2. Tenzij anders bepaald, worden de waarden die in deze bijlage in m of m² zijn uitgedrukt op de volgende wijze gemeten:

[...]

b. hoogten vanaf het aansluitend afgewerkt terrein, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven, en

[...]

3. Bij de toepassing van het tweede lid, aanhef en onderdeel b, wordt een bouwwerk, voor zover dit zich bevindt op een erf- of perceelgrens, gemeten aan de kant waar het aansluitend afgewerkt terrein het hoogst is.

[...]

Artikel 2

Een omgevingsvergunning voor activiteiten als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a of c, van de wet is niet vereist, indien deze activiteiten betrekking hebben op:

[...]

3. een op de grond staand bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan in achtererfgebied, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

[...]

b. voor zover op een afstand van meer dan 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw:

1°. indien hoger dan 3 m: voorzien van een schuin dak, de dakvoet niet hoger dan 3 m, de daknok gevormd door twee of meer schuine dakvlakken, met een hellingshoek van niet meer dan 55°, en waarbij de hoogte van de daknok niet meer is dan 5 m en verder wordt begrensd door de volgende formule:

maximale daknokhoogte [m] = (afstand daknok tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3;

[...]