



Rotshuizen Geense
ADVOCATEN

BEZWAARSCHRIFT

Aan het college van burgemeester en wethouders van de
Gemeente Leeuwarden
Postbus 21000
8900 JA LEEUWARDEN

Postbus 222
8901 BA Leeuwarden
Prins Hendrikstraat 8
8911 BK Leeuwarden
T 058 21 22 444
F 058 21 33 666
info@rgadvocaten.nl
www.rotshuizengeense.nl

Tevens per fax: (058) 215 39 49

Tevens per e-mail: [REDACTED]
[REDACTED]

Leeuwarden, 4 april 2019

Uw kenmerk : Z204356-2018
Ons kenmerk : EvgG/EvgG/170231

Inzake: Ster Logies Leeuwarden/Leeuwarden

Edelachtbaar college,

Namens mevrouw J. Bouma, h.o.d.n. Ster Logies Leeuwarden, wonende te [REDACTED]
[REDACTED] maak ik hierbij bezwaar tegen uw besluit dat u op 22 februari
2019 hebt verzonden (**bijlage**; hierna: 'het Besluit').

In het Besluit legt uw college cliënte een last onder dwangsom op, inhoudende dat zij de logiesverstrekking in Studio New York aan de Harlingerstraatweg 78-1 te (8915 CN) Leeuwarden met ingang van 19 april 2019 zal beëindigen en beëindigd dient te houden. Voldoet cliënte niet aan deze last, dan verbeurt zij een dwangsom van € 5.000,- per geconstateerde overtreding, met een maximum van € 40.000,-.

Cliënte meent dat het Besluit in strijd is met het recht en/of de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Daarom verzoekt zij u haar bezwaar tegen het Besluit gegrond te verklaren en het Besluit te herroepen. Tevens verzoekt zij u de kosten te vergoeden die zij redelijkerwijs heeft moeten maken en mogelijkerwijs nog moet maken in verband met de behandeling van het bezwaar, waaronder in elk geval de kosten van de door mij verleende en te verlenen rechtsbijstand.

Ik verzoek u mij een termijn van ten minste vier weken te bieden voor het indienen van de (aanvullende) gronden van bezwaar.

Verzoek verlenging begunstigingstermijn

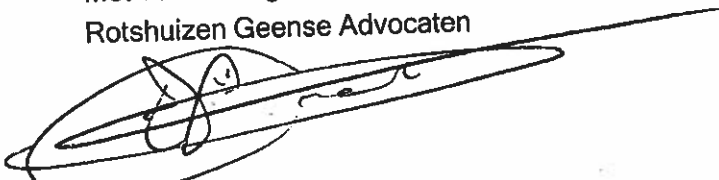
Namens cliënte verzoek ik uw college de begunstigingstermijn die in het Besluit wordt gegeven te verlengen tot ten minste twee weken na de door u te nemen beslissing op bezwaar.

Aansprakelijkheidsstelling

Indien het Besluit onverkort van kracht blijft, stelt cliënte uw college c.q. de Gemeente Leeuwarden hierbij aansprakelijk voor alle schade die zij lijdt en nog zal lijden als gevolg van het Besluit. De schade kan beperkt worden door het verzoek tot verlenging van de begunstigingstermijn te honoreren. Zou uw college het verzoek afwijzen, dan rest cliënte niets anders dan dat zij aan de last in het Besluit voldoet. Dat betekent dat zij de logiesverstrekking in Studio New York met ingang van 19 april 2019 zal beëindigen en beëindigd zal houden, totdat het Besluit is herroepen. Haar schade als gevolg hiervan bedraagt naar verwachting ten minste € 2.500,- per maand.

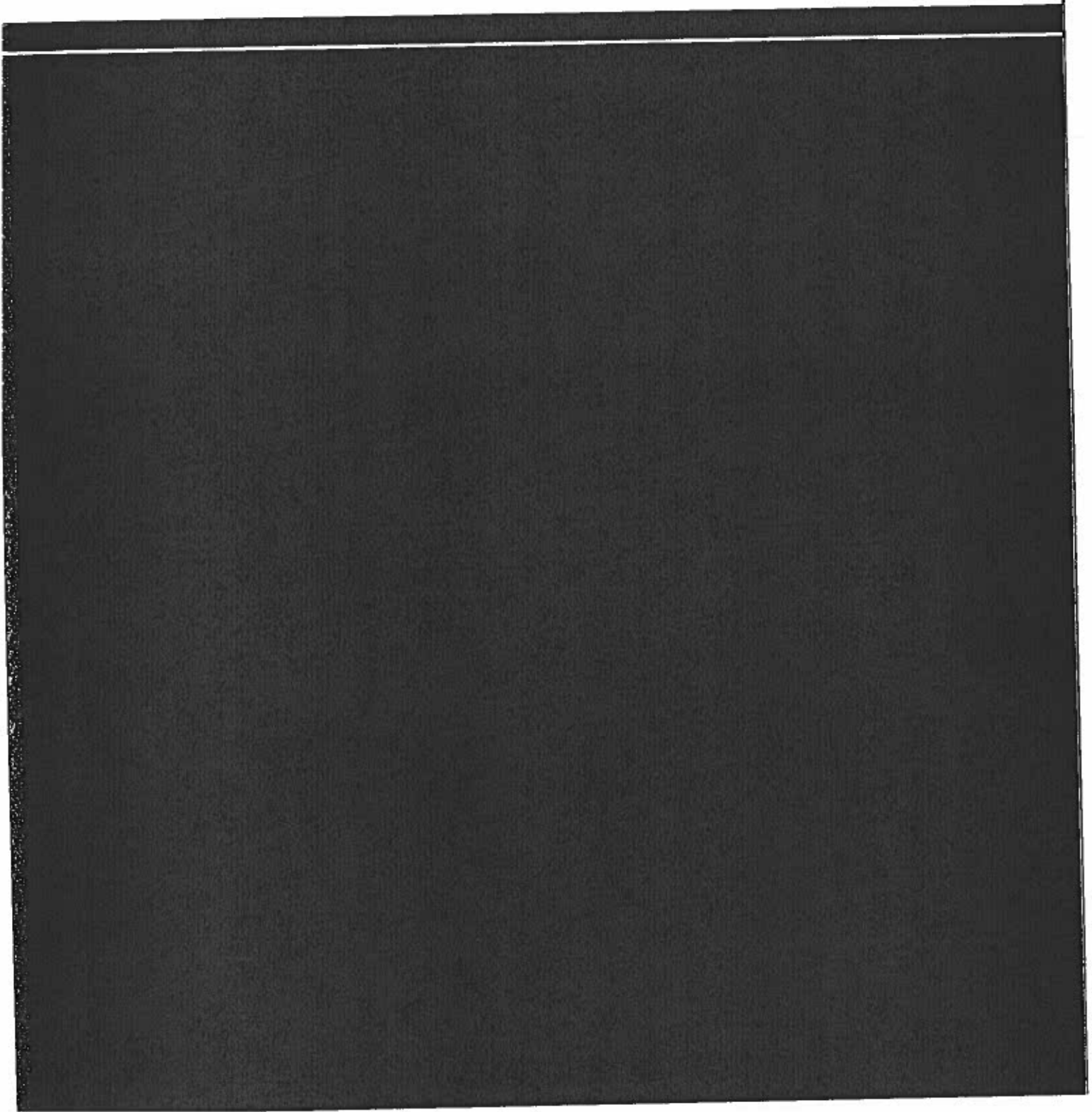
Graag verneem ik van u.

Met verschuldigde hoogachting,
Rotshuizen Geense Advocaten



E.F. van der Goot

Bijlage



Rotshuizen Geense Advocaten
De heer mr. E.F. van der Goot
Postbus 222
8901 BA LEEUWARDEN

INGEKOMEN
25 FEB 2019
Rotshuizen Geense
Advocaten

Per aangetekende en normale post verzenden

Onderwerp Beschikking last onder dwangsom (Ster Logies Leeuwarden)
Uw kenmerk Evg/Evg/170231
Oms kenmerk Z204356-2018
Dienst Fysiek Domein
Sector Bouwen Wonen en Milieu
Contact R. Rey, 058 233 8480
WhatsApp --
Bijlagen Bezwaar maken (blad 7)
Datum 21 februari 2019, verzonden:

22 FEB. 2019

Geachte heer Van der Goot,

Per brief d.d. 2 januari 2019 met het bovengenoemde kenmerk, heeft u namens mevrouw J. Bouma (hierna: cliënte) h.o.d.n. Ster Logies Leeuwarden, een zienswijze ingediend. Aanleiding daarvoor is onze brief (vooraanschrijving) d.d. 13 december 2018 (kenmerk Z204356-2018). Daarin hebben wij ons voornemen aan cliënte kenbaar gemaakt over het opleggen van een last onder dwangsom in verband met de illegale exploitatie van een zelfstandige logiesfunctie, genaamd Studio New York aan de Harlingerstraatweg 78-1 te Leeuwarden.

Juridische grondslag

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

Op grond van artikel 2.1, lid 1 onder c van deze wet, is het verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

Bestemmingsplan

Wij hebben de onrechtmatige situatie getoetst aan het bestemmingsplan "Tussen Harlingerstraatweg en Mr. P.J. Troelstraweg". Daarin valt het pand binnen de bestemming "Bedrijf" met de functieaanduiding 'Wonen', voor zover het de tweede bouwlaag betreft, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, niet zijnde een bed- en breakfast.

Last onder dwangsom

Wij hebben besloten om uw cliënte een last onder dwangsom op te leggen. In de vooraanschrijving van 13 december 2018 (verzonden: 13-12-2018) hebben wij uw cliënte gesommeerd om de bedrijfsmatige logiesverstrekking in het pand aan de Harlingerstraatweg 78-1 te Leeuwarden binnen vier weken na de verzenddatum van voornoemde brief te beëindigen en beëindigd te houden. Gelet op de inhoud van de namens uw cliënte ingediende zienswijze, gaan wij

mede blijkens informatie van het internet er van uit, dat er tot op heden nog geen gevolg is gegeven aan de opgelegde last, zoals hieronder omschreven.

Inhoud last

Om te voorkomen dat uw cliënte de hierna door ons vastgestelde dwangsom verbeurt, dient zij de logiesverstrekking in het pand aan de Harlingerstraatweg 78-1 te Leeuwarden (Studio New York) binnen de hieronder vermelde begunstigingstermijn te beëindigen en beëindigd te houden.

Begunstigingstermijn beëindiging overtreding

Op basis van het bepaalde in artikel 5:32a, lid 2 van de Algemene wet bestuursrecht, wordt er geen dwangsom verbeurd dan nadat de begunstigingstermijn verbonden aan dit besluit is verstreken. Daarbij dient uw cliënte binnen acht weken na de verzenddatum van dit besluit aan de last te hebben voldaan. Mocht, nadat de voornoemde termijn is verstreken, blijken dat de bovenomschreven last nog niet is voldaan, dan verbeurt uw cliënte de daaraan verbonden dwangsom.

Na afweging van de betrokken belangen, achten wij de gestelde begunstigings-termijn redelijk, met als doel de overtreding zo spoedig mogelijk te laten beëindigen. Met de gestelde begunstigingstermijn hebben wij rekening gehouden met de belangen van uw cliënte bij het treffen van de noodzakelijke maatregelen om aan de last te voldoen.

Hoogte dwangsom

De dwangsom is ingevolge artikel 5:32b Algemene wet bestuursrecht vastgesteld op € 5.000,- per geconstateerde overtreding met een maximum van € 40.000,-. Uw cliënte verbeurt een of meerdere dwangsommen, indien na het verstrijken van de begunstigingstermijn de overtreding niet is beëindigd. Indien wij besluiten om de verbeurde dwangsom(men) in te vorderen, zullen wij uw cliënte daarvan per afzonderlijk besluit in kennis stellen. Wij zijn van oordeel dat de vastgestelde dwangsom in redelijke verhouding staat tot de zwaarte van het belang van handhaving van de wet- en regelgeving en de beoogde werking daarvan.

Wanneer na het verbeuren van voormelde dwangsom(men) nog geen einde is gemaakt aan de hier bedoelde overtreding, dan zullen wij een andere bestuursrechtelijke sanctie overwegen of overgaan tot het opleggen van een nieuwe dwangsommaatregel.

Zienswijze

In verband met de beginselplicht tot handhaving, wordt namens uw cliënte in de zienswijze een aantal bijzondere omstandigheden genoemd, waarbij in de voorliggende situatie volgens haar van handhavend optreden kan worden afgezien. Hieronder gaan wij nader in op voornoemde zienswijze.

1 Vertrouwensbeginsel

1a Toezegging ambtenaar

Ten eerste beroept uw cliënte zich op het vertrouwensbeginsel op grond van een vermeende toezegging door mevrouw Wijmenga. Uw cliënte erkent, dat er van een overtreding sprake is wegens strijdigheid met het bestemmingsplan, maar dat Studio New York ten onrechte is/wordt getoetst aan de beleidsregel

'Bed en brochje Leeuwarden 2016'. Studio New York is volgens uw cliënte geen bed and breakfast, maar een zelfstandige luxe studio, die kortdurend wordt verhuurd als "overnachtingsaccommodatie". Dit gebruik is op grond van het bestemmingsplan niet toegestaan, erkent uw cliënte.

U geeft aan dat uw cliënte, vóórdat zij Studio New York heeft geopend, telefonisch contact heeft gehad met mevrouw Wijmenga en dat er sprake is van een ondubbelzinnige toezegging dat het appartement als zelfstandig logiesverblijf verhuurd mag worden. Uw cliënte is volgens haar eigen opgave in maart 2013 met Studio New York begonnen. Het telefonisch contact met mevrouw Wijmenga had echter betrekking op de opening van Guesthouse de Rozenboom aan de Grote Kerkstraat 8 (geopend in oktober 2014) en niet op Studio New York.

Uw cliënte heeft haar de vraag gesteld of zij aan de Grote Kerkstraat 8 een bed and breakfast mocht beginnen, waarop mevrouw Wijmenga heeft geantwoord dat dit niet mogelijk is. Vervolgens is de vraag gesteld of het appartement ook zou mogen worden verhuurd. Er is hierbij niet gesproken over het verhuren als zelfstandige logiesfunctie. Hierop is geantwoord dat zolang er gewoond wordt dit passend is binnen de bestemming. Er is dan ook door mevrouw Wijmenga geen toezegging gedaan aan uw cliënte om deze in staat te stellen zelfstandige logiesfuncties te vestigen op de bij ons bekende adressen, waaronder de Harlingerstraatweg 78-1 (Studio New York).

U geeft in uw inleiding onder punt 4 aan dat uw cliënte het bijzonder vindt dat een vergunning is verleend voor haar bed and breakfast aan de Mr. P.J. Troelstraweg 133 (geopend in 2006) zonder dat zij hierbij woont, en dat dit in 2013 niet langer mogelijk is. In 2010 stelde de gemeente de regeling 'Bed en brochje in Leeuwarden mei 2010'¹ vast, waar bestaande en (aanvragen voor) nieuwe bed and breakfastvoorzieningen aan werden getoetst. B&B de Roos voldeed niet aan de voorwaarden uit de regeling 'Bed en brochje in Leeuwarden mei 2010', maar kwam door legalisatie alsnog in aanmerking op grond van een overgangsregeling (omgevingsvergunning d.d. 11 mei 2012), mits gemeld voor 31 december 2011. Nieuwe gevallen kwamen hiervoor niet meer in aanmerking.

Des te opmerkelijker is het dan ook, dat uw cliënte met die wetenschap heeft besloten om met een zelfstandig logiesverblijf te starten in de woning aan de Harlingerstraatweg 78-1 (Studio New York) in maart 2013. Zowel uit het feit dat de bed and breakfast aan de Mr. P.J. Troelstraweg 133 niet passend was binnen de beleidsregel 'Bed en brochje Leeuwarden 2010', als later uit de informatie van mevrouw Wijmenga, had uw cliënte immers al kunnen opmaken dat het openen van een zelfstandig logiesverblijf, niet was toegestaan.

Ib Toeristenbelasting

Ten tweede beroept uw cliënte zich op het vertrouwensbeginsel in verband met de brief van 14 november 2017, die uw cliënte van de gemeente heeft ontvangen over de invoering van toeristenbelasting. Deze brief heeft uw cliënte volgens haar mogen opvatten als een terugkoppeling op het gesprek van 20 april 2017 met onze ambtenaren (mevrouw Pepping-Kramer en de heer Rey). Bij dit gesprek is toegezegd dat er een terugkoppeling zou volgen, wat volgens u ook

¹ Inmiddels vervangen door de beleidsregel 'Bed en brochje Leeuwarden 2016'.

logisch was, omdat aan het gesprek een voornemen tot handhaving was voorafgegaan.

Hierbij merken wij voor de duidelijkheid op, dat het voornoemde gesprek ons voornemen tot handhaving betrof en behalve op het zelfstandig logiesverblijf "Studio New York" (Harlingerstraatweg 78-1) ook betrekking had op de zelfstandige logiesbedrijven "Guesthouse De Rozenboom" (Grote Kerkstraat 8) en "Guesthouse Tante Agaath" (Eewal 66). Bij ons is niet in geschil, dat u (namens uw cliënte) na het gesprek van 20 april 2017 door de heer Rey zou worden teruggebeld, maar dat dit toen is uitgebleven.

Wat ons betreft gaat het te ver dat uw cliënte er vervolgens de conclusie aan verbindt, dat wij van handhaving hebben afgezien. Het is immers niet door ons gezegd, dat wanneer er niet door ons wordt teruggebeld uw cliënte er van uit kon gaan, dat handhaving niet meer aan de orde zal zijn. Dat had voor uw cliënte juist aanleiding moeten zijn om zekerheidshalve bij ons te informeren wat de stand van zaken is, voordat zij besloot om een meerjarig contract te sluiten voor de huur van de woning aan de Harlingerstraatweg 78-1 ter voortzetting van het logiesverblijf op dit adres.

Hetzelfde kan worden gesteld over de brief van de gemeente die uw cliënte in november 2017 heeft ontvangen over de invoer van toeristenbelasting. U geeft aan dat in deze brief de drie bedrijven staan benoemd, uitgezonderd B&B de Roos. Uw cliënte heeft op basis van deze brief aangenomen dat het college tot inkeer is gekomen, omdat de overnachtingsaccommodaties voorkomen in ons administratiesysteem. Over B&B de Roos bestond geen twijfel omdat deze vergund was. De brieven inzake de invoer van toeristenbelasting worden echter verstuurd naar diegene die bij ons bekend staat als gebruiker van het pand. Er zijn in uw geval twee brieven verstuurd, omdat er voor B&B de Roos een andere gebruiker bij ons bekend is dan voor de andere drie locaties. Dit staat dus los van het feit of de overnachtingsaccommodatie vergund is of niet.

Een logiesverstrekker, met of zonder vergunning, is belastingplichtig. Het heffen van toeristenbelasting staat dan ook los van het feit of voor een activiteit de benodigde vergunningen zijn aangevraagd of dat deze illegaal (zonder vergunning) in gebruik is.

Deze brief had dan ook geen reden moeten zijn om er vanuit te gaan dat het voornemen van de gemeente om te handhaven daardoor definitief van de baan zou zijn.

Rest ons in dit verband nog het volgende op te merken. Volgens vaste rechtspraak is voor een succesvol beroep op het vertrouwensbeginsel vereist 'een aan het bestuursorgaan toe te rekenen concrete, ondubbelzinnige toezegging die is gedaan door een daartoe bevoegd persoon, waaraan rechtens te honoreren verwachtingen kunnen worden ontleend'. Dat is naar onze mening hier niet het geval.

II Gelijkheidsbeginsel

U geeft aan dat uw cliënte van mening is dat er in geval van Studio New York zicht is op legalisering omdat uw cliënte bereid is de benodigde vergunningen

aan te vragen. Als een aanvraag om omgevingsvergunning niet past binnen de voorschriften van het betreffende bestemmingsplan wordt er getoetst aan de beleidsregel 'Bêd en brochje in Leeuwarden 2016'. Wij verlenen medewerking aan een aanvraag omgevingsvergunning voor een bed and breakfast onder de voorwaarden zoals benoemd in de beleidsregel. Aan deze voorwaarden wordt niet voldaan, omdat het gehele pand in gebruik is als logiesverblijf en er niet bij gewoond wordt. Wij zijn van mening dat een logiesverblijf op deze locatie in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Er is dan ook geen zicht op legalisatie.

U geeft aan dat er diverse vergelijkbare accommodaties zijn vergund, waarbij de gronden evenzogoed in strijd met een goede ruimtelijke ordening zouden zijn. Voor Boomhut de Uil is een tijdelijke vergunning verleend in 2014 voor de duur van maximaal vijf jaar, om een invulling te geven aan een braakliggend terrein tot er meer duidelijkheid kwam over een definitieve invulling van dit perceel. Boomhut de Uil is inmiddels gesloten. Evenals B&B de Roos van uw cliënte (Mr. P.J. Troelstraweg 133) is B&B De Klaproos meegenomen in het legalisatietraject, dat in 2011 heeft plaatsgevonden. Omdat het een overgangssituatie betrof zijn toen ook bed and breakfasts gelegaliseerd, die niet binnen de beleidsregel pasten, zoals voormelde bed and breakfasts de Klaproos en de Roos. Wij achten een beroep door uw cliënte op het gelijkheidsbeginsel hierbij dan ook niet relevant.

III Handhaving is onevenredig

Namens uw cliënte stelt u, dat handhaving onevenredig is en dat de belangen die met handhavend optreden zijn gediend in dit geval niet groot zijn. Daarbij geeft u aan, dat de discussie met uw cliënte al twee jaar (sinds 31 maart 2017) loopt en dat daardoor de overtreding niet zo ernstig is. In dat verband wijst u ons er op, dat een verzoeker om handhaving, Koninklijke Horeca Nederland, kennelijk weinig belang heeft bij handhavend optreden, omdat er anders al lang rechtsmiddelen zouden zijn aangewend tegen het uitblijven van een besluit. Voorts stelt u namens uw cliënte dat voor zover haar bekend, er verder geen klachten van omwonenden zijn en dat belangen van derden dan ook niet of nauwelijks worden geschaad door de overtreding.

Hierbij merken wij het volgende op. Uit vaste jurisprudentie blijkt, dat een illegale situatie die al jaren heeft voortgeduurd geen grond vormt voor onevenredigheid en dat het enkele tijdsverloop geen bijzondere omstandigheid is om van handhavend optreden af te zien.

Tevens blijkt uit jurisprudentie, dat de omstandigheid dat door omwonenden niet wordt geklaagd niet betekent, dat de belangen van de overtreder daardoor zwaarder moeten wegen dan het algemeen belang dat met handhaving is gediend. Dat er bij uw cliënte geen klachten van omwonenden bekend zijn en dat belangen van derden niet nauwelijks worden geschaad door de overtreding, is dan ook niet relevant. Daarbij merken wij nog op dat er, zoals u zelf ook aangeeft, wel een verzoek om handhaving is ingediend.

Tot slot kan op grond van jurisprudentie worden gesteld, dat er geen reden is voor het aannemen van onevenredigheid, mocht door een overtreder worden aangevoerd, dat het treffen van handhavingsmaatregelen ernstige financiële gevolgen voor hem heeft.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Leeuwarden,
namens dezen,

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke.

S. Spoelstra,
Teamleider Bouwen Milieu en Monumenten.

In afschrift verzonden aan:
Mevrouw J. Bouma, 

Bezwaar maken

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u tegen dit besluit binnen zes weken, vanaf de dag na die waarop dit besluit is verzonden, een bezwaarschrift indienen. Het bezwaarschrift moet worden ondertekend en moet in ieder geval bevatten:

- a uw naam, adres en ondertekening;
- b de datum;
- c. een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht;
- d. de gronden (motivering) van het bezwaar.

U kunt uw bezwaarschrift ook digitaal indienen via www.leeuwarden.nl/bezwaarschrift.

Daarvoor dient u wel te beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk voor de precieze voorwaarden op de genoemde site.

Besluit tijdelijk opschorten

Wilt u dat de gemeente een besluit waartegen u bezwaar heeft ingediend, niet uitvoert? Vraag dan om een voorlopige voorziening bij de voorzieningenrechter van Rechtbank Noord-Nederland, locatie Groningen. Dit kan alleen in spoedeisende zaken. U kunt ook digitaal een verzoek om een voorlopige voorziening indienen bij de rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk voor de precieze voorwaarden op genoemde site.