

Vught



Uw kenmerk
Ons kenmerk VV/ Z25 - 298343 / UIT/25 - 732886
Behandeld door
Onderwerp Last onder bestuursdwang wegens illegaal geplaatste trapladder

Datum 8 december 2025
Verzonden 09 DEC 2025

Geachte heer [REDACTED],

Op 28 november 2025 ontving u een brief waarin wij kenbaar maakten voornemens te zijn om u een last onder bestuursdwang op te leggen met betrekking tot een trapladder die is geplaatst in de tuin van uw huurwoning aan de [REDACTED]. Door middel van deze brief leggen wij de last definitief op en leest u wat dit voor u betekent.

Wat is er aan de hand?

U bent gebruiker van het perceel [REDACTED] te Vught. Op 23 juni 2025 heeft het college een verzoek om handhaving ontvangen met betrekking tot een trapladder die is geplaatst in de tuin van uw huurwoning aan de [REDACTED]. Dit verzoek is destijds afgewezen omdat het college van oordeel was dat de trapladder geen bouwwerk is en daarom ook niet vergunningplichtig.

Tegen deze afwijzing werd bezwaar gemaakt. Naar aanleiding hiervan heeft de bezwaarschriftencommissie op 21 november 2025 overwogen dat de door het college gegeven motivering het besluit niet kon dragen en het bestreden besluit als zodanig niet in stand kan blijven. De commissie heeft ons geadviseerd om ons besluit te heroverwegen.

Wij hebben de situatie aldus opnieuw beoordeeld en komen daarbij tot de conclusie dat er wél sprake is van een bouwwerk dat in strijd is met de planregels. Daarom ontvangt u dit besluit.

Het perceel

Op het perceel aan de [REDACTED] waar u woonachtig bent, is het tijdelijke omgevingsplan, bestemmingsplan 'Vught Noord 2022' (hierna: het tijdelijke omgevingsplan) van toepassing. Binnen dit tijdelijke omgevingsplan heeft het perceel de bestemming 'dienstverlening' en de functieaanduiding 'wonen'.

Constatering

Op 13 november 2025 heeft er een controle plaatsgevonden bij uw woning. Tijdens deze controle heeft de toezichthouder, vergezeld door een van onze boa's, onder andere gekeken naar de trapladder in kwestie. Tijdens de controle heeft de toezichthouder de hoogte van de trapladder opgemeten. Deze bedraagt 5.45 meter. Het betreft een metalen ladder die van het dakterras leidt naar het aansluitende terrein beneden. De trapladder staat ingeklemd in een pallet, die vast is gemaakt aan de bestrating. Onze toezichthouder heeft beoordeeld dat de toegang van het dakterras tot de ladder gevaarlijk is. Om op de ladder te komen, moet eerst over de valbeveiliging worden gestapt. Daarnaast heeft de ladder ook geen leuningen.

Tijdens de controle heeft u verklaard de trapladder nodig te hebben om het aansluitende terrein beneden te kunnen bereiken. Daarnaast heeft u aangegeven dat u de trapladder heeft vastgeklemd tussen de pallet ter voorkoming van schuiven en om het geluid van schuiven tegen te gaan. Verder heeft u aangegeven maximaal 1 keer per dag gebruik te maken van de trapladder en merkt u dat uw buurman geïrriteerd raakt op het moment dat hij ziet dat u van de trapladder gebruik maakt.

Regelgeving

Bouwwerk

In de Omgevingswet wordt het begrip bouwwerk als volgt gedefinieerd:

“constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om duurzaam ter plaatse te functioneren, met inbegrip van de daarvan deel uitmakende bouwwerkgebonden installaties anders dan een schip dat wordt gebruikt voor verblijf van personen en dat is bestemd en wordt gebruikt voor de vaart.”

Omgevingswet

Op grond van artikel 5.1, eerste lid, onder a van de Omgevingswet is het verboden om zonder omgevingsvergunning een omgevingsplanactiviteit te verrichten. Een omgevingsplanactiviteit is een activiteit die de gemeente in het omgevingsplan heeft aangewezen als vergunningplichtig.

Tijdelijk Omgevingsplan (bestemmingsplan Vught Noord 2022)

In artikel 7.2.5, onder d, van het tijdelijk Omgevingsplan is opgenomen dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, niet meer dan 3 meter mag bedragen.

Waarom de trapladder een bouwwerk is

Uit vaste rechtspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt dat ook verplaatsbare, mobiele objecten als bouwwerken kunnen worden aangemerkt, mits zij bedoeld zijn om gedurende langere tijd op dezelfde plaats te functioneren (zie bijvoorbeeld: ECLI:NL:RVS:2023:614). Hoewel het antwoord op de vraag hoe lang een object moet staan om als bouwwerk te kunnen worden aangemerkt casuïstisch van aard is, wordt in de rechtspraak wel aangenomen dat een object over het algemeen plaatsgebonden is als het langer dan 31 dagen op dezelfde plaats staat.

Tijdens verschillende controles is vastgesteld dat de ladder op dezelfde plek staat (bijvoorbeeld op 23 september 2025 en op 13 november 2025). Daarnaast is de ladder ook op een luchtfoto d.d. 3 maart 2025 te zien (op dezelfde plek). Tevens is de ladder ingeklemd tussen een pallet.

Overtreding

Nu vast is komen te staan dat de trapladder gekwalificeerd kan worden als bouwwerk in de zin van de Omgevingswet, is er sprake van een vergunningsplichtige omgevingsplanactiviteit. Omdat de ladder hoger is dan 3 meter, is er sprake van een overtreding van artikel 5.1, eerste lid onder a van de Omgevingswet in samenhang met artikel 7.2.5 onder d van het Tijdelijke Omgevingsplan.

Beginselplicht tot handhaving

Gelet op het algemeen belang dat is gediend met handhaving, zal het bevoegde bestuursorgaan in geval van overtreding van een wettelijk voorschrift, in de regel van deze bevoegdheid gebruik moeten maken. Dit heet de beginselplicht tot handhaving. Slechts onder bijzondere omstandigheden mag van het bestuursorgaan worden gevergd om af te zien van handhavend optreden.

Legalisatiemogelijkheden

Voordat wij besluiten om wel of niet handhavend op te treden, bekijken we eerst of de situatie kan worden gelegaliseerd. Dat betekent dat we nagaan of de overtreding alsnog toegestaan kan worden, bijvoorbeeld door het verlenen van een omgevingsvergunning.

Wij zien echter geen mogelijkheid om de ladder via een omgevingsvergunning te legaliseren. De trapladder overschrijdt enerzijds de maximale toegestane hoogte van 3 meter fors. Vanuit ruimtelijk oogpunt is deze overschrijding niet wenselijk. Anderzijds voldoet de trapladder niet aan de eisen die het Besluit bouwwerken leefomgeving verbindt aan een trap (op- en aantrede, doorgang in valbeveiliging, leuning etc.).

Voornemen last onder bestuursdwang

In de brief van 28 november 2025 maakten wij kenbaar voornemens te zijn om een last onder bestuursdwang op te leggen. Wij hebben u in de gelegenheid gesteld om binnen één week na verzenddatum van deze brief uw zienswijze in te dienen. Wij hebben geen zienswijze van u ontvangen met betrekking tot de trapladder en het voornemen om hiertegen handhavend op te treden.

Last onder bestuursdwang

Wij willen een einde maken aan de overtreding van artikel 5.1, eerste lid onder a van de Omgevingswet in samenhang met artikel 7.2.5 onder d van het tijdelijke Omgevingsplan en leggen u daarom een last onder bestuursdwang op. Op grond van artikel 125 van de Gemeentewet en hoofdstuk 5 van de Algemene wet bestuursrecht hebben wij hiervoor de bevoegdheid.

Wij stellen u in de gelegenheid een einde te maken aan de overtreding. U krijgt een termijn **van 1 week** om de overtreding zelf te beëindigen. Deze termijn begint te lopen op de dag nadat deze brief wordt verzonden. De overtreding dient dus **voor 16 december 2025** beëindigd te zijn en dient na deze tijd beëindigd te blijven.

U kunt de overtreding beëindigen door de trapladder te verwijderen.

Beëindigt u de overtreding niet zelf?

Voldoet u niet, niet helemaal of niet op tijd aan de last, dan geven wij opdracht aan onze toezichthouder om een einde te maken aan de overtreding. De eventuele kosten daarvan brengen wij bij u in rekening.

Evenredigheid en belangenafweging

Bij het opleggen van een bestuurlijke maatregel moeten wij het evenredigheidsbeginsel in acht nemen, zoals neergelegd in artikel 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht. Dit betekent dat de nadelige gevolgen van het besluit niet onevenredig mogen zijn in verhouding tot de met het besluit te dienen doelen. Concreet houdt dit in dat wij moeten beoordelen of dit besluit geschikt is, noodzakelijk is en evenwichtig is.

Wij achten een last onder bestuursdwang een geschikte maatregel om de geconstateerde overtreding te beëindigen. Door verwijdering van de ladder wordt het in stand laten van een bouwwerk dat in strijd is met het Omgevingsplan beëindigd. Wij achten deze maatregel ook noodzakelijk nu is gebleken dat er geen legalisatiemogelijkheid bestaat. Het laten staan van de trapladder leidt niet tot beëindiging van de overtreding. Daarnaast zijn wij van mening dat er geen minder ingrijpende maatregel voorhanden ligt om de overtreding mee te (laten) beëindigen. De ladder kan gemakkelijk en zonder veel moeite worden verwijderd. Tenslotte achten wij deze maatregel evenwichtig in verhouding tot het met het besluit te dienen doel.



Hoewel wij ons realiseren dat dit besluit gevolgen heeft voor u met betrekking tot de bereikbaarheid van het achtererf, is ons niet gebleken van bijzondere omstandigheden die maken dat van handhaving moet worden afgezien. De trapladder is zonder omgevingsvergunning geplaatst en kan eenvoudig worden verwijderd. Daarnaast is niet gebleken dat verwijdering leidt tot onaanvaardbare veiligheids- of gebruiksproblemen, nu alternatieve, vergunningsvrije toegangsmogelijkheden tot het achtererf beschikbaar zijn. Hoewel u heeft aangegeven niet in het bezit te zijn van de sleutel van de garage achterom, is dit iets wat u met uw verhuurder kunt en moet regelen. Wij zijn van mening dat het belang dat is gediend met handhaving en het voorkomen van precedentwerking voorrang moet krijgen op uw individuele belang.

Gelet op het voorgaande is de toepassing van bestuursdwang in dit geval niet onevenredig en voldoet het besluit aan artikel 3:4, tweede lid, van de Awb.

Rechtsmiddelen

Bent u het niet eens met dit besluit, dan kunt u op grond van de Awb binnen zes weken na verzending ervan een bezwaarschrift indienen bij de burgemeester van de gemeente Vught, postbus 10100, 5260 GA te Vught. Een bezwaarschrift moet zijn ondertekend. Ook dient het ten minste het volgende te bevatten: naam en adres van de indiener, de dagtekening, omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht en de gronden (motivering) van het bezwaar.

Kunt u vanwege spoedeisende belangen de beslissing op het bezwaarschrift niet afwachten, dan bestaat de mogelijkheid om bij de Voorzieningenrechter een zogenaamd 'verzoek om voorlopige voorziening' in te dienen. Als dit verzoek wordt toegewezen, treft de Voorzieningenrechter maatregelen voor de periode tot er een beslissing is genomen op het ingediende bezwaarschrift. Het verzoek om voorziening moet worden gericht aan de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Oost-Brabant, sector Bestuursrecht, Postbus 90125, 5200 MA te 's-Hertogenbosch. Voor het indienen van een dergelijk verzoek is griffierecht verschuldigd. U ontvangt hierover bericht van de griffie van de Rechtbank.

Meer informatie

Indien u nog vragen heeft over deze brief, kunt u contact opnemen met n [redacted] via het telefoonnummer in deze brief of via het mailadres: [redacted] vermeld hierbij het kenmerk en/of uw adres.

Met vriendelijke groet,
namens het college van burgemeester en wethouders,

[redacted] Bestuursrecht en Veiligheid