

datum
ons kenmerk W2021/272
uw aanvraag van 23 augustus 2021
uw kenmerk -
behandeld door [REDACTED]
onderwerp Ontwerp weigering omgevingsvergunning realiseren drijvend bouwwerk
nabij Molendijk 17 te Oude Wetering
bijlage(n) div.

Geachte [REDACTED],

Op 23 augustus 2021 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van een drijvend bouwwerk (i.c. het afmeren van een woonark), geregistreerd onder nummer W2021/272.

De aanvraag heeft betrekking op de volgende locatie:
Plaatselijk bekend: nabij Molendijk 17 te Oude Wetering
Kadastraal bekend: Alkemade, sectie B, nummer 6180

Besluit

Wij hebben opbesloten:

a. Gelet op:

- artikel 2.1, eerste lid, onder a juncto artikel 2.10 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) (activiteit bouwen);
- artikel 2.1, eerste lid, onder c juncto artikel 2.12 Wabo (activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening);
- de artikelen 2.22 tot en met 2.25 Wabo;

de omgevingsvergunning te weigeren zoals dit voor de desbetreffende activiteiten in de desbetreffende onderdelen behorend bij deze vergunning zijn beschreven.

b. Dat de omgevingsvergunning wordt geweigerd onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van het besluit. De omgevingsvergunning wordt geweigerd voor de volgende activiteiten:

- het (ver)bouwen van een bouwwerk, gelet op de in onderdeel 2 behorende bij deze beschikking beschreven overwegingen;
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, gelet op de in onderdeel 3 behorend bij deze beschikking beschreven overwegingen.

Bijgevoegde documenten

De volgende documenten worden meegezonden met de beschikking en zijn als gewaarmerkte stukken bijgevoegd:

#	Soort	Naam/omschrijving
1.	tekening	plattegronden, aanzichten en doorsneden
2.	tekening	kadaster met situatie en renvooi
3.	tekening	kadaster en situatie (uitvergroot)
4.	toelichting	begeleidend schrijven bij aanvullingen

Inwerkingtreding besluit

De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het in indienen van een beroepschrift is verstreken.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,
namens hen,
teamleider Dienstverlening,
L.L.G. van Berkel - van der Poel



Beroep instellen tegen een besluit van het college van burgemeester en wethouders.

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u binnen zes weken na dagtekening van dit besluit beroep instellen bij de rechtbank Den Haag, sector bestuursrecht, postbus 20302, 2500 EH te Den Haag. Vermeld in uw beroepschrift uw naam, adres en handtekening, de datum, de omschrijving van het besluit en de reden van uw beroep. Het beste is om ook een kopie van het besluit mee te sturen.

U kunt uw beroep ook digitaal indienen via <https://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Hiervoor hebt u DigiD nodig.

Het instellen van beroep heeft geen schorsende werking. Dat wil zeggen: het besluit waartegen u bezwaar maakt blijft geldig, totdat over uw beroepschrift is beslist.

Wanneer er sprake is van een spoedeisend belang dan kunt u, naast uw beroepschrift, een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de Voorzieningenrechter van de rechtbank Den Haag, sector bestuursrecht, postbus 20302, 2500 EH Den Haag. U dient een kopie van het beroepschrift toe te voegen.

U kunt uw verzoek om voorlopige voorziening ook digitaal indienen via <https://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Hiervoor heeft u DigiD nodig. Aan het indienen van een verzoek om voorlopige voorziening zijn kosten verbonden.

Onderdelen beschikking

1. Procedureel
2. Het (ver)bouwen van een bouwwerk
3. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

1. Procedureel

Projectomschrijving

De in het aanvraagformulier aangegeven projectomschrijving is als volgt: het afmeren van een woonark. Gelet op alle werkzaamheden houdt dit in: het afmeren van een drijvend bouwwerk (een woonark), het vergraven van gronden tot water en het plaatsen van een beschoeiing.

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectomschrijving en op het bepaalde in artikel 2.4, eerste lid Wabo, hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage, zijn wij het bevoegd gezag om op de aanvraag voor een omgevingsvergunning te beslissen.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wabo juncto afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Volledigheid

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van artikel 2.8 Wabo, paragraaf 4.2 Bor en de artikelen uit de Regeling omgevingsrecht getoetst op volledigheid.

In verband hiermee hebben wij u op 21 oktober 2021 schriftelijk verzocht om aanvullende gegevens in te dienen. Op 3 december 2021 heeft u de laatste aanvullende gegevens aangeleverd. Wij zijn van oordeel dat uw aanvraag en de aanvullingen daarop voldoende informatie bevatten voor een beoordeling van de gevolgen van de activiteit voor de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook in behandeling genomen en is inhoudelijk getoetst.

Verlenging beslistermijn

Van de mogelijkheid om op grond van artikel 3.9, tweede lid Wabo de beslistermijn te verlengen is geen gebruik gemaakt.

Ter inzage ontwerpbeschikking

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken zijn op grond van de Awb van tot en met ter inzage gelegd.

Gedurende deze periode wel / zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt. Er zijn wel / geen redenen om in het besluit veranderingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerpbesluit;

2. Het (ver)bouwen van een bouwwerk

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit is het volgende overwogen.

Ingevolge artikel 2.10, eerste lid Wabo dient de aanvraag om omgevingsvergunning te worden geweigerd indien een van de in dit wetsartikel genoemde weigeringsgronden zich voordoet.

Deze weigeringsgronden zijn:

- a. het bouwwerk voldoet niet aan de voorschriften van het Bouwbesluit;
- b. het bouwwerk voldoet niet aan de voorschriften van de Bouwverordening;
- c. het bouwwerk is in strijd met de voorschriften van het bestemmingsplan, de beheersverordening, het exploitatieplan of algemene regels van het rijk of de provincie als bedoeld in artikel 4.1, derde lid en 4.3, derde lid, Wro;
- d. het bouwwerk voldoet niet aan redelijke eisen van welstand;
- e. de activiteit een wegtunnel als bedoeld in de Wet aanvullende regels veiligheid wegtunnels betreft en uit de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden blijkt dat niet wordt voldaan aan de in artikel 6, eerste lid, van die wet gestelde norm.

Toetsing

ad a. Bouwbesluit

Het aangevraagde is getoetst aan het Bouwbesluit. Wij hebben geoordeeld dat de aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens niet aannemelijk maken dat het bouwen waarop de aanvraag betrekking heeft aan het Bouwbesluit voldoet. Omdat hierin niet middels het stellen van voorwaarden tegemoet kan worden gekomen heeft dit tot gevolg dat de omgevingsvergunning moet worden geweigerd.

ad b. Bouwverordening

Het aangevraagde is getoetst aan onze bouwverordening. Wij hebben geoordeeld dat de aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens aannemelijk maken dat het bouwen waarop de aanvraag betrekking heeft voldoet aan de Bouwverordening Kaag en Braassem.

ad c. bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan Oude Wetering met de bestemmingen Tuin (artikel 10), Water (artikel 12), Waarde - Archeologie - 3 (artikel 16) en Waterstaat - Waterkering (artikel 18). Er wordt voldaan aan de regels van de bestemming Waarde - Archeologie - 3.

Er wordt niet voldaan aan de regels van de bestemming Tuin omdat het bouwen van gebouwen i.c. een drijvend bouwwerk hier niet is toegestaan. Voorts wordt niet voldaan aan de regels van de bestemming Water omdat een drijvend bouwwerk hier niet is benoemd, de hoogte van een drijvend bouwwerk wordt overschreden, het bouwen van gebouwen niet is toegestaan en omdat het maximum aantal wooneenheden wordt overschreden. Tot slot is er strijd met de regels van de bestemming Waterstaat - Waterkering omdat de oppervlakte van het bouwwerk, voor zover gelegen op of onder peil, wordt uitgebreid en geen gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

Ingevolge artikel 2.10, tweede lid van de Wabo hebben wij de aanvraag daarom mede aangemerkt als een aanvraag voor een vergunning voor het gebruik van gronden of

bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan. Hiervoor wordt verwezen naar onderdeel 3 van deze beschikking 'Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan'.

De conclusie van dit onderdeel is dat het niet wenselijk is om af te wijken van de regels van het bestemmingsplan en dat als gevolg daarvan de omgevingsvergunning moet worden geweigerd.

ad d. welstand

Het aangevraagde is gelegen in een welstandsluw gebied. Het aangevraagde is daarom niet preventief getoetst aan redelijke eisen van welstand.

ad e. wegtunnel

Van een dergelijk bouwwerk is geen sprake.

Voorschriften krachtens artikel 2.22 en volgende van de Wabo

Het is niet noodzakelijk om voorschriften aan deze activiteit te verbinden.

Conclusie

Gelet op het voorgaande is er ten aanzien van deze activiteit reden om de omgevingsvergunning te weigeren.

3. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit is het volgende overwogen.

Afwijken

Vanwege de in onderdeel 2 verwoorde strijdigheden is het verzoek op grond van artikel 2.10, tweede lid van de Wabo mede opgevat als een aanvraag om omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo. Dit betekent dat het bouwplan alleen kan worden uitgevoerd indien toestemming wordt verleend voor het bouwen in afwijking van het planologische regime.

Afwijkmogelijkheden

Voor wat betreft de strijdigheid met de dubbelbestemming Waterstaat Waterkering geldt dat hierin binnenplannen kan worden voorzien. Het hoogheemraadschap van Rijnland heeft op 11 augustus 2020 een watervergunning verleend voor de betreffende werkzaamheden (kenmerk 2020-015865). Los daarvan is het met een woonschip ligplaats innemen op grond van de keur van het HHR niet meer vergunningplichtig, maar valt onder de zorgplicht met erkende maatregel.

Echter, het bestemmingsplan bevat biedt binnen- noch buitenplannen een afwijkmogelijkheid om te voorzien in de strijdigheden met de bestemmingen Tuin en Water. Medewerking aan het bouwplan is dan ook alleen mogelijk door af te wijken middels een uitgebreide planologische afwijking als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo.

In een dergelijk geval kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en, indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

reactie

De aanvraag betreft een project als hierboven omschreven en is in deze beschikking voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing, zodat de betreffende afwijkmogelijkheid toepasbaar is.

Afwijkingenbeleid ruimtelijke ordening

Zoals hierboven aangegeven kent de Wabo de mogelijkheid om 'uitgebreid' af te wijken van het geldende bestemmingsplan. De volgende vraag is of de benodigde afwijking past in het gemeentelijke Afwijkingenbeleid ruimtelijke ordening.

algemene uitgangspunten

In paragraaf 3.3 zijn de algemene uitgangspunten geformuleerd. In dit geval betreft het formeel gezien punt 3. Realisatie en/of toename van (bedrijfs)woningen en/of een uitbreiding daarvan. Echter, gezien het specifieke karakter van deze aanvraag / het bouwwerk is uitsluitend de volgende "voorwaarde" van toepassing:

- Voor woonarken/schepen bestaat uitsterfbeleid.

reactie

Het innemen van een ligplaats met een extra woonschip en het verplaatsen van een bestaand woonschip is hiermee in strijd.

specifieke beoordelingscriteria

Paragraaf 4.3 van het Afwijkingenbeleid betreft de specifieke beoordelingscriteria voor UPA's en hierover wordt het volgende gezegd: Gezien de diversiteit van verzoeken is het onmogelijk om hiervoor gedetailleerd beleid te formuleren. Dit wordt per geval beoordeeld.

- 1) Van belang hierbij is dat de accenten per deelgebied en de algemene uitgangspunten belangrijke pijlers zijn voor de beoordeling van het initiatief. Ook is bij de beoordeling de ruimtelijke inpasbaarheid een belangrijk onderdeel van de toetsing. Initiatieven waarbij deze procedure moeten worden doorlopen betreffen immers vaak ontwikkelingen die een grote invloed kunnen hebben op de (leef)omgeving en haaks kunnen staan op de accenten binnen de verschillende deelgebieden die de gemeente kent.
- 2) In beginsel is voor deze procedure een verklaring van bedenkingen (vvgb) van de raad vereist.
- 3) Naast de algemene uitgangspunten en de specifieke criteria dient per ontwikkeling beoordeeld te worden of aan de haalbaarheidscheck uit hoofdstuk 5 kan worden voldaan.

reactie

ad 1) Hier is sprake van het innemen van een ligplaats tussen twee andere woonschepen. Het woonschip aan de oostzijde (Molendijk 17) is daadwerkelijk aanwezig. Het woonschip aan de westzijde (Molendijk 15) betreft een reservering vanwege een verleende omgevingsvergunning (dossier W2019/244). Het plaatsen van het nieuwe woonschip tussen de beide aanwezige woonschepen impliceert dat het 'lint' van woonschepen wordt verdicht ten opzichte van de bestaande situatie. Hier komt nog bij dat de woonschepen nu vrijwel tegen elkaar aan worden gelegd. De accenten van het deelgebied en de ruimtelijke inpasbaarheid worden daardoor negatief beïnvloed. De openheid van het dijklichaam dat de begrenzing vormt tussen de bebouwing in het noordelijke lint van Oude Wetering (Googstraat) en de woonwijk in de Googerpolder wordt hierdoor nog verder beperkt

ad 2) Op 18 december 2017 heeft de gemeenteraad besloten dat alleen voor specifieke omschreven gevallen een vvgb noodzakelijk is. Het innemen van een ligplaats met een woonschip is hierbij niet genoemd. Ook is er geen sprake van een gebiedstypologie waarbij een dergelijke verklaring vereist zou zijn. Er is derhalve geen vvgb noodzakelijk.

ad 3) De uitgangspunten en criteria zijn hierboven benoemd. De haalbaarheidstoets is uitgevoerd (voor zover op dit moment relevant en niet elders in dit advies/de bijlagen genoemd), waarbij is gebleken dat er geen belemmeringen zijn:

- Ruimtelijke samenhang en stedenbouwkundige/landschappelijke context: door uitvoering van het plan worden ruimtelijke samenhang en stedenbouwkundige/ landschappelijke context nadelig beïnvloed.
- Groenvoorziening/speelgelegenheid: er zijn geen openbare groenvoorzieningen of speelgelegenheden in het geding.
- Monumenten: er is in de nabijheid geen monument in de zin van de Monumentenwet 1988 of een provinciale Erfgoedverordening aanwezig en het betreffende perceel ligt niet in een karakteristiek gebied.
- Lichthinder: het woonschip veroorzaakt geen lichthinder.

- Archeologie: ter plaatse geldt de dubbelbestemming Waarde Archeologie - 3 en aan de betreffende regels wordt voldaan; een archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.
- Overig gemeentelijk beleid: de aanvraag is in strijd met de gemeentelijke Schepenverordening.
- Planschadeovereenkomst: vanwege het voornemen tot weigering is geen planschadeovereenkomst afgesloten.
- Te verwachten hoge bijkomende kostenposten: voor de gemeente zijn geen hoge bijkomende kostenposten te verwachten.

Conclusie: het initiatief is in strijd met een goede ruimtelijke ordening en past niet binnen het Afwijkingenbeleid ruimtelijke ordening 2020.

Schepenverordening

In artikel 7, eerste lid van de Schepenverordening (Sv) is opgenomen dat het verboden is zonder vergunning van het college met een woonschip voor permanente bewoning een ligplaats in te nemen of te hebben dan wel een ligplaats voor een woonschip voor permanente bewoning beschikbaar te stellen.

Artikel 7, tweede lid Sv stelt dat dit niet geldt niet indien het vigerende bestemmingsplan het met een woonschip voor permanente bewoning ligplaats innemen dan wel een ligplaats voor een woonschip voor permanente bewoning beschikbaar stellen ter plaatse mogelijk maakt en deze locatie is aangegeven op de bij deze verordening behorende ligplaatsenkaart.

Er is een zone bestemd waar woonschepen ligplaats mogen innemen. Daarbij is een maximum van drie woonschepen gesteld. Hier vlak naast ligt een tweede dergelijke zone waarin één woonschip is toegestaan. Het totaal aantal bestemde woonschepen bedraagt derhalve vier. Deze vier woonschipligplaatsen zijn ook opgenomen in de bij de Sv behorende Ligplaatsenkaart.

Het aangevraagde woonschip zou in het kader van de Sv dan ook het vijfde exemplaar zijn. Dit is niet bestemd in het bestemmingsplan zodat de Sv hierop van toepassing is. Op grond daarvan geldt het vergunningvereiste vanuit de Schepenverordening.

Alhoewel men geen vergunning op basis van de Schepenverordening heeft aangevraagd, is wel bezien welk toetsingskader daarbij geldt. Deze weigeringsronden zijn benoemd in artikel 13 Sv.

Een vergunning als bedoeld in de artikelen 7 en 10 Sv kan worden geweigerd indien:

- a. voor de ligplaats al een vergunning is verleend;
- b. de aanvrager zich niet deugdelijk kan legitimeren als eigenaar van het schip en/of het schip niet kan legitimeren;
- c. het woonschip belemmeringen veroorzaakt voor het verkeer op het water;
- d. het uiterlijk van het woonschip afbreuk doet aan het aanzien van de gemeente;
- e. er sprake is van strijd met het bestemmingsplan.

reactie

ad a) Voor deze ligplaats is geen vergunning bekend c.q. verleend.

ad b) Uit de aanvraag om omgevingsvergunning wordt duidelijk wie de eigenaar van het

nieuwe schip wordt.

ad c) Het woonschip is niet in doorgaand vaarwater voorzien. Bovendien wordt het woonschip

als het ware 'in het lint' van al aanwezige woonschepen gelegd. Van belemmeringen als hier bedoeld zal dan ook geen sprake zijn.

ad d) Er is geen sprake van een preventieve welstandsbeoordeling. Zie ook de alinea 'Welstand' in onderdeel 2.

ad e) Er is strijd met de regels van het bestemmingsplan.

De conclusie is dat er in ieder geval strijd is met het bepaalde onder a) en e). Dit vormt een weigeringsgrond voor een vergunning op basis van de Schepenverordening.

Planologisch / stedenbouwkundig advies

Vanwege het voornemen tot weigering is geen planologisch/stedenbouwkundig advies gevraagd.

Privaatrechtelijke aspecten

Het perceel waar het woonschip ligplaats moet gaan innemen is in eigendom bij een derde partij. Bij de aanvraag is een exemplaar van de huurovereenkomst gevoegd waaruit blijkt dat de aanvrager hier gebruik van kan maken.

Argumenten

- De aanvraag past voor wat betreft het essentiële onderdeel van de aanvraag niet binnen de regels van het bestemmingsplan.
- De aanvraag past niet binnen het bepaalde in het Afwijkingenbeleid ruimtelijke ordening.
- De aanvraag past niet binnen de Schepenverordening.
- Er is risico op ongewenste precedentwerking.
- Buren c.q. belanghebbenden worden onevenredig in hun belangen getroffen.
- Er zijn privaatrechtelijke bezwaren.

Voorschriften krachtens artikel 2.22 en volgende van de Wabo

-

Conclusie

Gelet op het voorgaande zijn er ten aanzien van deze activiteit redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.