

Coöperatieve Exploitatievereniging
"Jachthaven Kaagdorp" UA

Julianalaan 1c
2159 LA Kaag

datum 30 september 2021
ons kenmerk W2021/196
uw brief van -
uw kenmerk -
behandeld door [REDACTED]
onderwerp Weigering omgevingsvergunning
bijlage(n) - div -

Geachte heer [REDACTED]

Op 10 juni 2021 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het laten verblijven / overnachten van personen op de haven, op het perceel Julianalaan 1c te Kaag. Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer W2021/196.

Besluit weigering

Gelet op de weigeringsgronden genoemd in de artikelen 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de beoordeling van uw aanvraag hebben wij besloten de gevraagde omgevingsvergunning te weigeren.

De omgevingsvergunning wordt geweigerd voor de volgende activiteit:

- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1.c Wabo)

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,

Bezwaarclausule

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u binnen zes weken na dagtekening van dit besluit een bezwaarschrift indienen bij het college van burgemeester en wethouders. Het postadres vindt u rechtsboven in de brief. Vermeld in uw bezwaarschrift uw naam, adres en handtekening, de datum, de omschrijving van het besluit met referentienummer van het besluit en de reden van uw bezwaar.

U kunt uw bezwaar ook digitaal indienen via www.kaagenbraassem.nl/bezwaar. Hiervoor hebt u DigiD of e-Herkenning nodig.

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

Wanneer er sprake is van een spoedeisend belang dan kunt u, naast uw bezwaarschrift, 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 bezwaarschrift 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.

Projectomschrijving

Het betreft het laten verblijven / overnachten van personen op de haven, op de locatie Julianalaan 1c te Kaag.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is beoordeeld aan de hand van de artikelen 2.10 en 2.12 van de Wabo. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriele regeling omgevingsrecht (Mor).

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit is het volgende overwogen.

Bestemmingsplan

Het perceel valt onder de bepalingen uit het bestemmingsplan Kaag en heeft de bestemming Water, met de functieaanduiding jachthaven (artikel 19). Tevens geldt de specifieke bouwaanduiding - overkappingen toegestaan (artikel 19.2.3) en de gebiedsaanduiding luchtvaartverkeerzone (artikel 29.2).

Op grond van artikel 19.1 van het bestemmingsplan zijn percelen met de bestemming Water ter plaatse van de aanduiding 'jachthaven' bedoeld voor een jachthaven, botenverhuur en zeilschool. Ingevolge artikel 19.3.2 is het verder ter plaatse toegestaan om bedrijfsmatig aan pleziervaartuigen kleinschalig onderhoud c.a. uit te voeren, ligplaatsen en boten te verhuren en zeilschoolactiviteiten te ondernemen.

Deze percelen zijn derhalve *niet* bedoeld voor wonen, dan wel recreatief verblijf en/of overnachtingen. De aanvraag voor “het verblijven/overnachten op de haven voor leden, huurders en passanten” is dan ook in strijd met het bestemmingsplan, i.c. met het bepaalde in artikel 19.

Hierdoor is het project strijdig met het bestemmingsplan.

Procedure

Gelet op de in de aanvraag opgenomen activiteiten en de betreffende afwijkmogelijkheid is er sprake van een reguliere procedure.

Afwijken

De aanvraag betreft een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo. Dit betekent dat de activiteit alleen kan worden uitgevoerd indien toestemming wordt verleend voor het gebruik in afwijking van het planologische regime.

Buitenplanse Bor-afwijking

Het project past niet binnen de in het bestemmingsplan Kaag opgenomen regels inzake afwijking. Wel is het mogelijk het project te realiseren onder toepassing van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 2° van de Wabo juncto artikel 4, aanhef en negende lid van Bijlage II van het Bor: het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein (...).

Afwijkingenbeleid ruimtelijke ordening

Zoals hierboven aangegeven kent de Wabo de mogelijkheid om buitenplannen af te wijken van het geldende bestemmingsplan en past de betreffende activiteit binnen de reikwijdte van het

Bor. De volgende vraag is of de benodigde afwijking past in het gemeentelijke Afwijkingenbeleid ruimtelijke ordening.

algemene uitgangspunten

Ten aanzien van buitenplanse afwijkingen wordt bij de Algemene uitgangspunten (hoofdstuk 3, paragraaf 3.3) onder 1. het volgende gesteld.

- a) Bij initiatieven wordt gebruik gemaakt van een zo eenvoudig mogelijke afwijking. Als het initiatief
- b) past binnen de afwijkingsmogelijkheden van artikel 4, Bijlage II van het Bor,
- c) niet strijdig is met de van toepassing zijnde algemene uitgangspunten van dit hoofdstuk en
- d) de specifieke criteria van hoofdstuk 4, bestaat er een positieve grondhouding. Om medewerking te kunnen verlenen moet het initiatief vervolgens nog voldoen aan
- e) de haalbaarheidstoets van hoofdstuk 5.

reactie

ad a) De buitenplanse afwijking is de eenvoudigste manier om medewerking te verlenen.

ad b) De strijdigheid betreft een activiteit als bedoeld in artikel 4.9 van Bijlage II.

ad c) Uitgangspunt 1 zijn de algemene doelstellingen die zijn verwoord onder ad a) en ad b).

Gezien het specifieke karakter van de aanvraag zijn de overige algemene uitgangspunten niet van toepassing.

ad d) Voor wat betreft de specifieke criteria van hoofdstuk 4 wordt verwezen naar hetgeen hieronder bij *specifieke beoordelingscriteria* is vermeld. De conclusie daarvan is negatief, hetgeen betekent dat er een negatieve grondhouding is.

ad e) De haalbaarheidstoets is uitgevoerd (voor zover relevant c.q. niet elders in deze beschikking genoemd), waarbij is gebleken dat er belemmeringen zijn:

- Ruimtelijke samenhang en stedenbouwkundige/landschappelijke context: Door uitvoering van het bouwplan worden ruimtelijke samenhang en stedenbouwkundige/landschappelijke context negatief beïnvloed; dit betreft met name het feit dat langdurig verblijven/overnachten toestaan op een locatie die in de basis voor dagrecreatie is bestemd, ongewenste effecten heeft op het recreëren ter plaatse.
- Groenvoorziening/speelgelegenheid: er zijn geen openbare groenvoorzieningen of speelgelegenheden in het geding.
- Monumenten en cultuurhistorische waarden: er is in de omgeving geen karakteristiek pand of monument in de zin van de Monumentenwet 1988 of een provinciale Erfgoedverordening aanwezig. De Julianalaan is weliswaar aangewezen als karakteristiek gebied maar de jachthaven ligt op een zodanige afstand van de weg dat deze hiervan geen onderdeel uitmaakt c.q. geen invloed op heeft.
- Overig gemeentelijk beleid: er is geen overig gemeentelijk beleid van toepassing.
- Planschadeovereenkomst: met aanvrager is een planschadeovereenkomst afgesloten.
- Te verwachten hoge bijkomende kostenposten: voor de gemeente zijn geen hoge bijkomende kostenposten te verwachten.

specifieke beoordelingscriteria

Ten aanzien van de buitenplanse afwijking ex artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2 van de Wabo zijn in hoofdstuk 4, paragraaf 4.2, de specifieke beoordelingscriteria opgenomen.

Het gaat in dit geval om 9.5 Overige gebruiksveranderingen. Hierover wordt gezegd: Voor gebruiksveranderingen anders dan hierboven genoemd zijn geen beleidsregels vastgesteld. Een initiatief wordt per geval beoordeeld en medewerking wordt verleend indien de ruimtelijk relevante aspecten niet tot onoverkomelijke bezwaren leiden. Op basis hiervan kan per initiatief een belangenafweging worden gemaakt.

reactie

Aanvrager heeft aangegeven dat men voor maximaal drie weken mensen wil laten

verblijven/overnachten op de jachthaven. Naar onze mening is meer dan twee overnachtingen, hetgeen overeenkomt met wat op de reguliere passantenplaatsen is toegestaan, niet wenselijk. Wanneer het voor de havengebruikers mogelijk is om drie weken achtereen in de jachthaven te verblijven, zal er ons inziens sprake zijn van een intensievere vorm van recreatie dan wat wij wenselijk achten in een jachthaven. Er is dan immers geen sprake meer van 'een passant' en daarnaast is er zeker geen sprake meer van dagrecreatie. In samenhang met het gestelde in dit onderdeel kan naar onze mening dan ook geconcludeerd worden dat de ruimtelijk relevante aspecten tot onoverkomelijke bezwaren leiden.

vervolg

De aanvraag is in strijd met de algemene uitgangspunten en de specifieke beoordelingscriteria. Deze strijdigheden leiden in algemene zin tot de conclusie dat er een negatieve grondhouding bestaat ten aanzien van het initiatief. Dit betekent niet dat het in alle gevallen niet mogelijk is, maar dat er bijzondere omstandigheden moeten zijn en een zware motiveringsplicht geldt om de negatieve grondhouding ten aanzien van het initiatief in een positieve grondhouding te veranderen.

Echter, naar onze mening is er geen sprake van bijzondere omstandigheden en er zijn evenmin zwaarwegende motieven om alsnog medewerking te verlenen. Hierbij is nog overwogen dat een belangrijk aspect om al dan niet medewerking te kunnen verlenen, de ruimtelijke kwaliteit betreft: het effect op c.q. de gevolgen voor de aanwonenden en de omgeving. Gezien het gestelde in dit onderdeel zijn wij van mening dat door het effect en de gevolgen van inwilliging van deze aanvraag de ruimtelijke kwaliteit in gevaar komt.

Conclusie

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

Planologisch / stedenbouwkundig

Gezien de aard van de aanvraag is geen planologisch/stedenbouwkundig advies gevraagd.

Handhaving

De aanvraag is ingediend in het kader van een handhavingstraject.

Belangenafweging

Het belang van de gemeente (uitvoering en handhaving van de (gemeentelijke) wet- en regelgeving en het voorkomen van ongewenste precedentwerking) weegt zwaarder dan het belang van de aanvrager (verblijven/overnachten op de jachthaven mogelijk maken).

Argumenten voor weigering van de vergunning

- De aanvraag is in strijd
 - met de regels van het bestemmingsplan Kaag;
 - met het gemeentelijke Afwijkingenbeleid ruimtelijke ordening.
- Er is een groot risico op ongewenste precedentwerking.
- Verblijven/overnachten toestaan op een locatie die voor dagrecreatie is bestemd, heeft ongewenste effecten op het recreëren ter plaatse.
- De term 'dagrecreatie' geeft bij uitstek aan dat de locatie niet is bedoeld voor (lang) verblijf/overnachtingen.
- Een jachthaven is in eerste instantie en overwegend bedoeld voor het afmeren van boten en incidenteel voor kortdurend verblijf, maar zeker niet voor langdurend aanleggen en overnachten.

Argumenten tegen weigering van de vergunning

- De aanvraag past binnen de reikwijdte van het Bor.

- Er zijn geen milieubelemmeringen.
- Er is geen strijd met andere regelgeving, zoals rijks- of provinciaal beleid.

Conclusie

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

Bijlagen behorend bij de weigering

- E-mail met aanvullende gegevens
- Plattegrond haven
- E-mail met nadere aanvullende gegevens