

Coöperatieve Exploitatievereniging "Jachthaven
Kaagdorp" UA

Julianalaan 1c
2159 LA Kaag

datum 17 maart 2022
ons kenmerk W2021/377
uw brief van -
uw kenmerk
behandeld door
onderwerp **Omgevingsvergunning reguliere procedure**
bijlage(n) - div -

Geachte

Op 15 december 2021 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het laten overnachten/verblijven van bezoekers in de jachthaven voor twee nachten c.q. driemaal 24 uur, geregistreerd onder nummer W2021/377.

De aanvraag heeft betrekking op de volgende locatie.
Plaatselijk bekend: Julianalaan 1c te Kaag
Kadastraal bekend: Alkemade, sectie A nummer 1227

Besluit

Wij besluiten hierbij:

- a. Gelet op het bepaalde in:
 - artikel 2.1 lid 1 onder c juncto artikel 2.12 (handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening;
 - artikel 2.22 tot en met 2.25 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: de Wabo)

de omgevingsvergunning te verlenen onder de voorschriften zoals die voor de desbetreffende activiteit in het desbetreffende onderdeel behorend bij deze vergunning zijn beschreven.

- b. Dat de omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteit:

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door rijk of

provincie of een voorbereidingsbesluit, gelet op de in onderdeel 2 behorend bij deze beschikking beschreven overwegingen en voorschriften.

Bijgevoegde documenten

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

#	Naam/omschrijving
1.	plattegrond haven
2.	e-mail aanvrager met reactie en planschade
3.	eerder verstrekte gegevens

De gewaarmerkte stukken en bijlagen maken deel uit van de vergunning.

Inwerkingtreding vergunning

Gelet op artikel 6.1 lid 1 van de Wabo treedt de beschikking in werking met ingang van de dag na bekendmaking, zijnde de verzending van deze beschikking.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,
namens hen,
teamleider Dienstverlening,



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.

Onderdelen beschikking

1. Procedureel
2. Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening
3. Bijlage behorend bij de beschikking

1. Procedureel

Projectomschrijving

De in het aanvraagformulier aangegeven projectomschrijving is als volgt: het laten overnachten/verblijven van bezoekers in de jachthaven voor twee nachten c.q. driemaal 24 uur.

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 3.7 van de Wabo.

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. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak.

De aanvrager is op 10 januari 2022 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren; de termijn daarvoor is op 20 februari 2022 verlengd. Naar aanleiding daarvan hebben we gegevens ontvangen.

Wij zijn van oordeel dat de aanvraag en de aanvullingen daarop voldoende informatie bevatten voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit voor de fysieke leefomgeving.

De aanvraag is dan ook volledig en in behandeling genomen.

2. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door rijk of provincie of een voorbereidingsbesluit

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 een pleziervaartuigen kleinschalig onderhoud c.a. uit te voeren, ligplaatsen en 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 buitenplans 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 positief, hetgeen betekent dat er een positieve grondhouding is.

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

- Ruimtelijke samenhang en stedenbouwkundige/landschappelijke context: door het verlenen van medewerking aan deze aanvraag worden ruimtelijke samenhang en stedenbouwkundige/landschappelijke context niet overwegend beïnvloed.
- 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.
- Sociale veiligheid: als er af en toe overnacht wordt op de jachthaven kan dit de sociale veiligheid ter plaatse verbeteren.
- Welstand: gezien de aard van de aanvraag is dit aspect niet aan de orde.
- 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

Hetgeen is aangevraagd (overnachten/verblijven van bezoekers voor twee nachten c.q. driemaal 24 uur) gebeurt in de praktijk op diverse plaatsen in de gemeente. Niet alleen op de daartoe aangewezen passantenplaatsen maar ook daarbuiten en in jachthavens. Zolang er geen overlast wordt veroorzaakt wordt hiertegen niet opgetreden, met name omdat het voorziet in een behoefte.

Verder is een belangrijk aspect om al dan niet medewerking te kunnen verlenen de ruimtelijke kwaliteit: het effect op c.q. de gevolgen voor de aanwonenden en de omgeving. Gezien het

gestelde in dit advies kan geconcludeerd worden dat effect en gevolgen aanvaardbaar zijn en de ruimtelijke kwaliteit niet in gevaar komt.

Teneinde zicht te houden op de frequentie waarmee gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheid tot overnachten/verblijven zal hiertoe een voorwaarde worden opgenomen in de vergunning.

Conclusie

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

Planologisch / stedenbouwkundig

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

Belangenafweging

Het belang van aanvrager bij de ontheffing voor het realiseren van het project weegt zwaarder dan het belang van mogelijke bezwaarmakers, waarbij overwogen kan worden dat het een activiteit betreft binnen de 'grenzen' van de bestaande jachthaven die een beperkte impact heeft op de omgeving.

Argumenten

- De aanvraag
 - past binnen de reikwijdte van het Bor;
 - past binnen het Afwijkingenbeleid ruimtelijke ordening
- Er is geen risico op ongewenste precedentwerking.
- Met aanvrager is een planschadeovereenkomst afgesloten.
- Buren worden niet onevenredig in hun belangen getroffen.
- Er zijn geen privaatrechtelijke bezwaren.
- Er zijn geen milieubelemmeringen.
- Er is geen strijd met andere regelgeving, zoals Rijks- of provinciaal beleid.

Voorschriften krachtens artikel 2.22 en volgende van de Wabo

Het volgende voorschrift is van toepassing:

- a. De beheerder van de jachthaven dient een overzicht bij te houden van de personen die gebruik maken van de mogelijkheid om twee nachten c.q. driemaal 24 uur te overnachten / te verblijven op de jachthaven.

Conclusie

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

3. Bijlage behorend bij de beschikking

- Folder Omgevingsvergunning - algemene bepalingen en voorwaarden