

Kragtbouw B.V.
Keizersveer 6
4273 LD Hank

Datum verzonden

18-04-2024

Uw aanvraag

OLO 8072467

Ons kenmerk

2023-038344

Geachte heer/mevrouw,

U heeft op 20 september 2023 een omgevingsvergunning aangevraagd. U wilt bebouwing renoveren op de locatie Keizersveer te Hank, perceel (DSNo3) R 2738. In deze brief leest u onze beslissing.

Wat is onze beslissing?

Uw vergunning is geweigerd. De omgevingsvergunning is geweigerd op grond van artikel 2.1 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna Wabo). U mag uw project niet uitvoeren.

Voor welke activiteiten heeft u een vergunning aangevraagd?

De aanvraag omvat de volgende activiteiten:

- bouwen van een bouwwerk;
- handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

Inwerkingtreding besluit

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift. De beroepstermijn van zes weken gaat in op de dag na de bekendmaking (publicatie). Het besluit wordt door ons gepubliceerd in het Altena Nieuws en op www.officielebekendmakingen.nl.

Hoe is het besluit tot stand gekomen?

De besluitvorming is tot stand gekomen overeenkomstig artikel 3.10 van de Wabo. De aanvraag hebben wij beoordeeld op grond van artikel 2.10 en 2.12 van de Wabo. Bij de toetsing hebben we verder het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht betrokken. Doordat uw aanvraag betrekking heeft op afwijken van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.12 lid 1a sub 3 van de Wabo is deze voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure van artikel 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht. Na ontvangst van de aanvraag omgevingsvergunning is ons gebleken dat de aanvraag omgevingsvergunning niet compleet was ingediend. Aan u is de gelegenheid geboden uw aanvraag omgevingsvergunning aan te vullen. Op 20 december 2023 hebben wij een aanvulling van u ontvangen.

Het ontwerp-besluit heeft voor een ieder vanaf 8 februari 2024 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Betreft

Besluit op aanvraag
omgevingsvergunning

Bijlage(n)

3

Behandeld door

Yvette Mayr - van Schajik

Team

Publiek

Telefoonnummer

0183-516463

E-mail

y.mayr@gemeentealtena.nl

Gemeentehuis Altena

Sportlaan 170
4286 ET Almkerk

Postbus 5
4286 ZG Almkerk

T (0183) 516100

E info@gemeenteAltena.nl

Gedurende de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbesluit bestond de gelegenheid om daartegen zienswijze in te dienen. Tegen het voornemen om de gevraagde omgevingsvergunning te weigeren, zijn zienswijzen ingediend. In de bij dit besluit behorende zienswijzennota is ingegaan op de zienswijzen.

Beoordeling van activiteiten

Van toepassing is het bestemmingsplan "Buitengebied" (vastgesteld 16-11-2016). Het perceel waarop het bouwwerk is geplaatst is bestemd voor "Natuur" (artikel 11). Tevens is de dubbelbestemming 'Waterstaat- waterstaatkundige functie' (artikel 28) op het perceel van toepassing. Daarnaast rust op het perceel de gebiedsaanduiding 'overige zone – zeeleilandschap – eerste aanwaspolders' (artikel 32.2).

Het bouwplan is niet in overeenstemming met het bestemmingsplan. Het realiseren van een gebouw is namelijk niet in overeenstemming met de regels van het bestemmingsplan. In artikel 11.2 van de planregels is namelijk bepaald dat uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijn toegestaan.

In artikel 28.2.1 is bepaald dat het is verboden om te bouwen of te laten bouwen op de voor 'Waterstaat- waterstaatkundige functie' mede bestemde gronden. Een uitzondering geldt voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van deze bestemming zoals genoemd in artikel 28.2.2.

De aanvraag ziet echter op een gebouw en het vergroten daarvan, hetgeen in strijd is met de planregels.

Artikel 32.2.1 bepaalt voorts dat ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - zeeleilandschap-eerste aanwaspolders', de gronden mede bestemd zijn voor de instandhouding, herstel en ontwikkeling van het zeeleilandschap, subtype eerste aanwaspolders, met de volgende kernkwaliteiten: openheid, grootschalig karakter, doorschemerend (micro)reliëf, kades en dijken en bijbehorende taluds.

Een aanvraag met de activiteit bouwen die afwijkt van het bestemmingsplan, dient op grond van artikel 2.10 lid 2 van de Wabo ook te worden aangemerkt als aanvraag voor verlening van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan. Deze activiteit kan alleen worden geweigerd als vergunningverlening in afwijking van het bestemmingsplan niet mogelijk is.

Het college van burgemeester en wethouders kan voor deze afwijking van het bestemmingsplan een vergunning verlenen. Deze mogelijkheid is geboden in artikel 2.12 lid 1a sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Voorwaarde hierbij is wel dat er geen strijd mag ontstaan met een goede ruimtelijke ordening. Wij zijn van mening dat die strijd er is. Wij verlenen de vergunning daarom niet, zoals hieronder nader toegelicht.

Beoogd gebruik

Bij aanvragen om vergunning voor bouwen dient ook het beoogd gebruik te worden beoordeeld. Het beoogd gebruik is naar ons oordeel eveneens in strijd met de planregels. Volgens artikel 11.1 zijn de voor natuur aangewezen gronden onder meer bestemd voor de instandhouding, herstel en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende

danwel daaraan eigen landschappelijke en natuurwaarden. Uit de stukken blijkt naar onze mening dat geen sprake zal zijn van dit gebruik. Evenmin staat het gebouw ten dienste van de bestemming 'waterstaat- waterstaatkundige functie'. Ten overvloede zij vermeld dat het bouwplan evenmin past binnen hetgeen in artikel 32.2.1 als doelstelling is opgenomen.

Het gebouw heeft een verdieping (welke er overigens oorspronkelijk niet was, blijkend uit foto's en toezichtrapportages uit 2010-2013 van de voormalige gemeente Werkendam) en diverse isolatiemaatregelen zoals dubbelglas. Hieruit blijkt dat het beoogd gebruik als (recreatie)woning mogelijk is. Hierbij nemen wij tevens in aanmerking dat uit eerdere correspondentie (d.d. 3 april 2013 van de voormalige gemeente Werkendam) de intentie blijkt om op deze locatie een recreatieverblijf te realiseren. Ondanks ons verzoek om de aanvraag aan te vullen met de juiste gegevens, hebt u niet de oorspronkelijke toestand van het bouwwerk zoals ooit geplaatst aangeleverd. De aanvraag bevat daarom onjuiste gegevens, hetgeen een reden is om de gevraagde vergunning te weigeren.

Het overgangsrecht als bedoeld in artikel 35 van het voornoemde bestemmingsplan bepaalt dat een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot, gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd.

Lid c van genoemd artikel bepaalt dat het voorgaande niet van toepassing is op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Voor het gebouw is nooit eerder vergunning verleend. Daarnaast is het zo dat als overgangsrecht van toepassing zou zijn, dat dit niet betekent dat sprake is van een vervangende bouwtitel. Er blijft derhalve altijd een omgevingsvergunning voor bouwen nodig. Zie bijvoorbeeld AbRvS 10-11-2021 nr. ECLI:NL:RVS:2021:2504.

Aangezien de aanvraag ziet op een bouwplan dat in strijd is met de geldende planregels, dient het plan beoordeeld te worden aan de hand van die planregels. Het overgangsrecht houdt niet in dat de geldende planregels ter zijde kunnen worden geschoven.

Goede ruimtelijke ordening

Gezien het feit dat sprake is van een hoofdgebouw waarvoor niet eerder vergunning is afgegeven, dient te worden beoordeeld of het bouwplan passend is in de geldende planregels danwel in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Wij zijn van oordeel dat geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening aangezien de geldende bestemming 'Natuur' en dubbelbestemming 'Waterstaat- waterstaatkundige functie' betreft, waarbinnen geen gebouwen mogen worden gebouwd. Het gebouw staat dan ook in de weg aan de instandhouding van de doelstellingen zoals genoemd in artikel 11.1 respectievelijk 28.1 van de planregels Buitengebied, zodat geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De aanvraag is

voorts niet voorzien van een ruimtelijke onderbouwing (ook niet na ons verzoek om dit aan de aanvraag toe te voegen) waaruit blijkt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 van de Wabo. Een beroep op het overgangsrecht kan evenmin slagen, zoals hiervoor reeds genoemd.

Gelet op het vorenstaande is het algemeen belang om vast te houden aan de doelstellingen van het bestemmingsplan zwaarwegender dan het belang van aanvrager om een reeds zonder vergunning gebouwd gebouw te wijzigen en in stand te houden. Wij hebben derhalve besloten de aangevraagde vergunning te weigeren.

Aan de overige toetsingsgronden komen wij, gelet op het bovenstaande, niet toe.

Bent u het niet eens met dit besluit?

Bent u het niet eens met dit besluit, dan heeft u de mogelijkheid om binnen zes weken na de dag volgende op de verzending van het besluit gemotiveerd beroep in te stellen bij de Rechtbank. Het beroepschrift kunt u sturen aan:

Rechtbank Zeeland-West-Brabant
team Bestuursrecht
Postbus 90006
BREDA

Voorlopige voorziening

Als onverwijlde spoed dit vereist kan de indiener van het beroepschrift gelijktijdig met of na indiening van het beroepschrift een voorlopige voorziening vragen bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Zeeland-West-Brabant.

Wij attenderen u erop dat aan het indienen van een beroepschrift en/of een verzoek om een voorlopige voorziening kosten verbonden zijn. Voor informatie hierover verwijzen wij u naar www.rechtspraak.nl

Heeft u nog vragen?

Heeft u vragen of opmerkingen over dit besluit? Neem dan contact op met Yvette Mayr - van Schajik, via telefoonnummer 0183-516463 of via email y.mayr@gemeentealtena.nl.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

de interim secretaris,
drs. R.J.M. van Wuijtswinkel MPA

de burgemeester,
drs. E.B.A. Lichtenberg MCM

Bijlage 2: Documentenlijst en legesoverzicht 2023-038344

Gegevens die behoren bij het besluit

De hierna te noemen bescheiden (formulieren, rapporten, tekeningen, berekeningen, etc.) maken deel uit van het besluit

Aanmaakdatum	Titel	Documenttype
20-09-2023	Renoveren bebouwing Keizersveer te Hank	Aanvraagdocument
20-09-2023	Renoveren bebouwing Keizersveer te Hank	Aanvraagdocument publiceerbaar
20-09-2023	Toelichting vergunningsaanvragen	Anders
20-12-2023	Aanvulling Keizersveer Hank	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouw
20-09-2023	Tekening bouwplan	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen

Overzicht legeskosten

U ontvangt een factuur met de betalingsgegevens. Op de factuur staat ook hoe u bezwaar kunt maken tegen de kosten. Deze kosten zijn als volgt berekend:

Bouwkosten: 18.000,-

Legesoverzicht

Omschrijving

Bedrag

--	--

Bijlage 3: Zienswijzennota

Op 16 maart 2024 zijn namens initiatiefnemer zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn hieronder samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie.

1. Het beoogd gebruik dient voor het beheer van de omliggende gronden, niet voor een recreatieverblijf.

Reactie:

Bij de toetsing van een bouwplan aan een bestemmingsplan moet niet alleen gekeken worden of het bouwwerk overeenkomstig de bestemming wordt gebruikt, maar moet ook worden beoordeeld of het bouwwerk met het oog op zodanig gebruik is opgericht (zie bijv. ABRvS 21-7-2021, ECLI:NL:RVS:2021:1591). Hierdoor moet een bouwwerk als strijdig met de bestemming worden aangemerkt als redelijkerwijs aangenomen kan worden dat het bouwwerk alleen of ook voor andere doelen wordt gebruikt dan die de bestemming mogelijk maakt. Zoals in het (ontwerp)besluit aangegeven, wordt het gebouw blijkens de aanvraag voorzien van een verdieping en diverse isolatiemaatregelen zoals dubbelglas. Hieruit blijkt naar ons oordeel dat het beoogd gebruik als (recreatie)woning mogelijk is. Dit gebruik is in strijd met de geldende bestemming zoals verwoord in het besluit. Voor het beheer van de omliggende gronden is in principe geen gebouw noodzakelijk. Het bestemmingsplan laat ter plaatse dan ook geen gebouwen toe. Met de stelling dat het gebruik voor het beheer van de omliggende gronden zou dienen, kan aanvrager derhalve niet bereiken dat er alsnog vergunning wordt verleend.

2. De aanvraag zou buiten behandeling gelaten *moeten* worden.

Reactie:

Dit is onjuist; het buiten behandeling laten is een bevoegdheid zoals genoemd in artikel 4:5 lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht: "Het bestuursorgaan kan besluiten de aanvraag niet te behandelen(...)" . Daarbij is het zo dat als een besluit genomen kan worden, dit in principe ook mogelijk is. In dit geval is het mogelijk een besluit op de aanvraag te nemen gezien de voorhanden zijnde gegevens.

3. Het bouwplan valt onder het overgangsrecht uit het voorgaande bestemmingsplan Buitengebied uit 1982.

Reactie:

Hierop is al uitgebreid in het ontwerpbesluit ingegaan. Voor het bouwplan is nimmer vergunning verleend. Het overgangsrecht houdt niet in dat sprake is van een vervangende bouwtitel. Sinds 1982 zijn bovendien andere bestemmingsplannen vastgesteld waarmee ook andere overgangsregels zijn gaan gelden (zoals Buitengebied Werkendam, vastgesteld 19 juni 2007; "Buitengebied", vastgesteld 6 oktober 2015). Het bouwplan is in strijd met de ten tijde van de aanvraag geldende planregels, te weten ondermeer 'natuur'. Aangezien nooit een vergunning voor het bouwwerk is afgegeven, dient de aanvraag te worden getoetst aan de hand van die planregels. Gelet op het feit dat sprake is van strijd met de planregels zoals hiervoor vermeld en geen sprake is van een goede

ruimtelijke ordening, kan niet gesteld worden dat het plan onder het overgangsrecht valt of dat daarop aanspraak mogelijk is.

4. Verzocht wordt in overleg met een ander wel vergunbaar bouwplan te komen.

Reactie:

Dit punt valt buiten de scope van het aangevraagde plan en de lopende procedure. Wellicht ten overvloede merken wij hierover op dat aangezien het bestemmingsplan in het geheel geen gebouwen toestaat en de voorgeschiedenis met betrekking tot handhaving, het niet voor de hand ligt om alsnog tot een vergunbare aanvraag te komen.

Conclusie:

De ingediende zienswijzen geven ons geen aanleiding om een ander besluit te nemen dan het eerdere ontwerpbesluit.