



## MEMO

**Aan:** Gemeente Altena en Rijkswaterstaat  
**Van:** [REDACTED]  
**Datum:** 20 september 2023  
**Onderwerp:** Toelichting vergunningsaanvragen bebouwing  
Keizersveer te Hank

TEL 0183 - 23 03 90  
EMAIL info@vdberg-ro.nl  
WEB www.vdberg-ro.nl  
KVK 51692422  
IBAN NL11RAB00145571831  
BTW NL850130116B01

### Inleiding

Voor de renovatie van de bebouwing op het perceel Keizersveer ongenummerd te Hank, kadastraal bekend gemeente Dussen, sectie R, nummer 2738, wordt door Kragtbouw b.v. een aanvraag om omgevingsvergunning en een Watervergunning aangevraagd. In dit memo worden deze aanvragen toegelicht.

De huidige schuur verkeert in een slechte staat. Daarom is het de bedoeling van de aangevraagde bouwwerkzaamheden is om deze bestaande bebouwing te renoveren. Als gevolg van de werkzaamheden zal de oppervlakte van de inhoud van het gebouw in slechts zeer beperkte mate toenemen. De toename van de bebouwde oppervlakte is het gevolg van de rand metselwerk aan de onderzijde van het gebouw. Als gevolg van deze metselrand neemt de oppervlakte van de bebouwing met een oppervlakte van het gebouw met 3,78 m<sup>2</sup>. De beperkte toename van de inhoud van het gebouw van 7,9 m<sup>3</sup> is het gevolg van het vervangen van bestaande dakbedekking door dichtere geïsoleerde dakplaten.

In onderstaande tabel zijn de bestaande en nieuwe oppervlakte en inhoud van de bebouwing weergegeven.

	<b>Bestaand</b>	<b>Nieuw</b>	<b>Toename</b>	<b>Toename in %</b>
<b>Oppervlakte</b>	109,67m <sup>2</sup>	113,45 m <sup>2</sup>	3,78 m <sup>2</sup>	3,45%
<b>Inhoud</b>	525,4m <sup>3</sup>	533,3 m <sup>3</sup>	7,9 m <sup>3</sup>	1,5%

### Aanvraag omgevingsvergunning

#### **Geldend bestemmingsplan**

Ter plaatse van de betreffende bebouwing is het bestemmingsplan "Buitengebied" van toepassing. Dit bestemmingsplan geeft aan de locatie de bestemming "Natuur". Deze bestemming staat geen gebouwen toe. De aanvraagde bebouwing is echter vergunbaar op basis van het overgangsrecht. Dit wordt in het navolgende nader toelicht.

### **Bestemmingsplangeschiedenis**

Voordat het thans geldende bestemmingsplan "Buitengebied" op de locatie van toepassing was, gold op de locatie bestemmingsplan "Buitengebied Werkendam", zoals dat op 19 juni 2007 is vastgesteld door de gemeenteraad van Werkendam en gedeeltelijk is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 19 februari 2008.

Ten aanzien van bouwwerken bepaalt het bestemmingsplan dat bouwwerken die bestaan op het moment van het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan mogen blijven staan, tenzij voor de bouwwerken geen bouwvergunning is verleend en de bouwwerken ook in strijd waren met het voorheen geldende bestemmingsplan.

Voordat het in 2007 vastgestelde bestemmingsplan "Buitengebied Werkendam" in werking trad, gold op de locatie aan de Peerenboom 8 te Hank het bestemmingsplan "Buitengebied", zoals vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Dussen op 1 juli 1982 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 6 september 1982. Volgens het overgangsrecht uit dat bestemmingsplan mogen bouwwerken die bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, danwel op dat moment in uitvoering waren en die afwijken van het plan, blijven staan.

Gezien het feit dat het bestemmingsplan op 1 juli 1982 is vastgesteld, is de inschatting dat het ontwerp van dat bestemmingsplan eind 1981/begin 1982 ter inzage is gelegd. Gelet op de datum van goedkeuringsbesluit van Gedeputeerde Staten zal het bestemmingsplan naar verwachting aan het einde van 1982 in werking zijn getreden.

De bebouwing waarop de voorgenomen last onder dwangsom op gericht is, is medio jaren '70 in de vorige eeuw gerealiseerd. Dit betekent dat de bebouwing vóór de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied" (zoals in 1982 is vastgesteld) aanwezig was. Deze constatering leidt ertoe dat de betreffende bebouwing onder de beschermende werking van het overgangsrecht valt.

Het feit dat bebouwing onder de werking van het overgangsrecht valt, is ook bevestigd in bijgevoegd bericht van ██████████ van de voormalige gemeente Werkendam.

### **Overgangsrecht**

Artikel 35.1 (overgangsrecht bouwwerken) van het nu vigerende bestemmingsplan "Buitengebied" bepaalt onder a. dat een bouwwerk dat onder de werking van het overgangsrecht valt, gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd. Verder geeft onderdeel b. van artikel 35.2 uw college de bevoegdheid om een vergunning te verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk met 10%.

Als gevolg van de aangevraagde werkzaamheden neemt de inhoud van het gebouw met slechts 1,5 toe. Daarom is het op grond van de overgangsbepalingen uit het geldende bestemmingsplan "Buitengebied" mogelijk is om een omgevingsvergunning te verlenen voor het aanpassen van het bestaande bouwwerk op het bewuste perceel aan Keizersveer te Hank.

### **Aanvraag Watervergunning**

De locatie aan Keizersveer in Hank ligt in gebied waarvoor de Beleidslijn grote rivieren geldt. Volgens de regeling is het toegestaan om bestaande bebouwing in stand te houden en eenmalige te vergroten met ten hoogste 10%.

Om te bepalen wat volgens de Beleidslijn bestaand bebouwing is, geldt als referentiesituatie het moment van de inwerkingtreding van de Beleidslijn, op 12 mei 1997. Zoals uit het voorgaande blijkt, is het aannemelijk dat deze bebouwing er sinds medio jaren '70 van de vorige eeuw er staat. Derhalve was de bebouwing voor 1997 aanwezig en dient de bebouwing volgens de Beleidslijn te worden aangemerkt als 'bestaand'. Verder blijft de vergroting van het gebouw ruimschoots onder de 10%. Dit betekent dat de bebouwing op grond van de Waterwet in beginsel vergunbaar is.

**Bijlage: bericht voormalige gemeente Werkendam**

Geachte [REDACTED]

Naar aanleiding van het overleg dat ik met u heb gehad, heb ik uitgezocht wat de Raad van State in de uitspraak van 24 juni 2009 heeft gezegd over het gebouwtje dat u wenst op te knappen en als recreatiewoning wenst te gebruiken. Daarnaast zou ik uitzoeken wat er op grond van het overgangsrecht mogelijk is met het gebouwtje. In deze mail ga ik op beide aspecten in.

Uitspraak Raad van State

Ik lees in de uitspraak niets anders dan dat de Raad van State aangeeft dat uit de stukken blijkt dat een handhavingprocedure is gestart met betrekking tot de op de gronden aanwezige botenloods, zeecontainers, kade (gedeeltelijk), lichtmasten, **recreatie- of noodwoning**, boot en kraan en de opslag van bouwmaterialen.

In het kader van de bedoelde handhavingprocedure bent u gesommeerd de woonvoorzieningen zoals keuken en sanitaire voorzieningen te verwijderen en verwijderd te houden.

Overgangsrecht

Op grond van het overgangsrecht van het bestemmingsplan is het toegestaan het gebouwtje als zodanig te handhaven. U mag het gebouw ook onderhouden. Het geheel vernieuwen is op grond van het overgangsrecht niet toegestaan. Evenmin mogen er in pandig (woon)voorzieningen aangebracht worden.

Het gebouw mag echter niet gebruikt worden voor recreatieve of andere bewoning of voor bedrijfsmatig gebruik. Formeel gezien mag u het alleen gebruiken in overeenstemming met de van kracht zijde bestemming bos.

Er is regionaal toeristisch/recreatief beleid in voorbereiding, waarin in het algemeen wel iets wordt gezegd over mogelijkheden voor individuele verblijfsrecreatie. Het bestuur heeft daarover echter nog geen standpunt ingenomen. Bovendien moet die notitie vervolgens nog worden uitgewerkt met onder andere toetsingscriteria voor dergelijke initiatieven.

Het voorgaande betekent samengevat concreet dat u het gebouw niet kunt opknappen als recreatiewoning. Pas na een uitwerking van het toeristisch recreatief beleid kan hierover een concreet standpunt worden ingenomen. Daarover is echter pas in de loop van volgend jaar duidelijkheid. Verder mag het alleen worden gebruikt in overeenstemming met de geldende bestemming bosgebied. De gebruiksmogelijkheden zijn dus beperkt.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
Projectleider/beleidsmedewerker ruimtelijke ordening  
Unit Ruimte, taakveld Ontwikkeling en Beleid  
tel. [REDACTED]  
e-mail [REDACTED]@werkendam.nl