



MOLENDIJK 15, OUDE WETERING

ruimtelijke onderbouwing

RHO ADVISEURS



RHO ADVISEURS

DATUM	31-03-2022
PROJECT	Molendijk 15, Oude Wetering
OPDRACHTGEVER PROJECTNUMMER	Fam. Kraan 20220247
AUTEUR STATUS	S. den Breejen MSc definitief



Inhoudsopgave

Toelichting		3
Hoofdstuk 1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Projectgebied	5
1.3	Vigerend plan	5
1.4	Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving	7
Hoofdstuk 3	Juridische motivering	8
Hoofdstuk 4	Omgevingsaspecten	11
4.1	Inleiding	11
4.2	Water	11
4.3	Archeologie	11
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	12
5.1	Economische uitvoerbaarheid	12
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	12
5.3	Vooroverleg	12
5.4	Terinzagelegging	12
Bijlagen		
Bijlage 1	Maatwerkvoorschriften Rijnland	
Bijlage 2	Nota van beantwoording zienswijzen	



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

RHO ADVISEURS



Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor een woonschepenligplaats aan de Molendijk 15 in Oude Wetering, wordt een omgevingsvergunning aangevraagd voor het aanmeren van een vervangende woonboot en de realisatie van een afmeersteiger. Met betrekking tot de woonboot moet formeel gesproken worden van een 'drijvend bouwwerk', waarover later in deze onderbouwing meer.

Bij toetsing aan het vigerende bestemmingsplan 'Oude Wetering' is gebleken dat het afgeven van een reguliere omgevingsvergunning niet mogelijk is. Hoewel de woonboot (drijvend bouwwerk) en ook de steiger voldoen aan de daarvoor aangewezen locatie en de daarvoor geldende maatvoeringen uit het vigerende bestemmingsplan, is er toch sprake van een strijdigheid. Die zit hem in het feit dat woonboten sinds de inwerkingtreding van de 'Wet verduidelijking voorschriften woonboten' per 1-1-2018 als bouwwerken moeten worden aangemerkt. Tegelijkertijd is in het bestemmingsplan, dat van voor die wetgeving dateert, bepaald dat een dergelijk bouwwerk (namelijk: een gebouw) binnen de bestemming Water niet is toegestaan.

Dit maakt dat er op basis van het bestemmingsplan geen reguliere omgevingsvergunning afgegeven kan worden. De aanvraag zal daarom behandeld worden als een aanvraag voor het afwijken van het bestemmingsplan, waar in dat geval ook een onderbouwing bij hoort waaruit blijkt dat sprake is van goede ruimtelijke ordening. Met dit document wordt hierin voorzien.

Overigens dient de nieuwe woonboot (drijvend bouwwerk) nog aangekocht te worden. Dit maakt dat er nog geen definitief uitsluit is over de maatvoering ervan. Als gevolg hiervan kan de activiteit 'bouwen' nog niet worden aangevraagd en vergund. Deze onderbouwing heeft daarom alleen betrekking op het afwijken van het bestemmingsplan voor de strijdigheid, te weten het realiseren van *een gebouw* binnen de bestemming Water.

Op een later moment zal voor de woonboot dan nog de omgevingsvergunning voor het bouwen aangevraagd moeten worden.

Tot slot wordt opgemerkt dat we in deze RO spreken van een woonboot, omdat dit in het dagelijks taalgebruik meer gangbaar is. Gezien de formele terminologie en de relevante wetgeving over de onderwerp, zullen we daarachter steeds vermelden dat daarmee een 'drijvend bouwwerk' bedoeld wordt.

1.2 Projectgebied

De woonschepenligplaats waar de nieuwe c.q. vervangende woonboot (drijvend bouwwerk) moet komen te liggen, bevindt zich aan de Molendijk 15 in Oude Wetering. Onderstaand figuur geeft de locatie van het projectgebied weer.



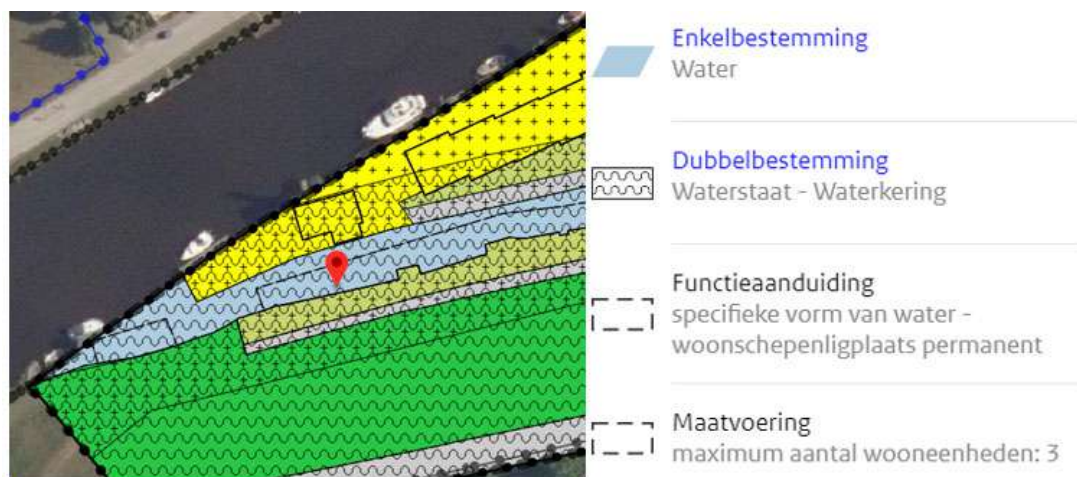
Figuur 1.1 Ligging woonschepenligplaats Molendijk 15

1.3 Vigerend plan

Ter plaatse van het projectgebied geldt het vigerende bestemmingsplan 'Oude Wetering', zoals vastgesteld op 29-05-2017. In 2018 is dit plan, naar aanleiding van een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State en een gedeeltelijke vernietiging, opnieuw vastgesteld. De vernietiging en de nieuw vastgestelde onderdelen hebben geen betrekking op de projectlocatie of regels die ter plaatse van toepassing zijn.

Ter plaatse van de ligplaats geldt de enkelbestemming Water met ter plaatse ook de aanduidingen 'specifieke vorm van water - woonschepenligplaats permanent' en de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden' waarmee het maximum aantal van 3 woonschepen is vastgelegd.

Verder liggen de dubbelbestemmingen Waterstaat - Waterkering over de projectlocatie. Op de wal geldt de bestemming Tuin met daar overheen de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3.



Figuur 1.2 Verbeelding vigerende bestemmingsplan Oude Wetering

Aangezien de beoogde woonboot (drijvend bouwwerk) op grond van de 'Wet verduidelijking voorschriften woonboten' als bouwwerk moet worden aangemerkt en het type bouwwerk in dit geval een gebouw is, past de beoogde woonboot niet binnen de bestemming Water, omdat gebouwen binnen die bestemming niet zijn toegestaan.

Uit de plantoetsing is voor het overige gebleken dat de beoogde woonboot (drijvend bouwwerk) past binnen de daarvoor bedoelde aanduiding 'woonschepenligplaats permanent', dat de maatvoering van de woonboot (drijvend bouwwerk) voldoet aan de daarvoor opgenomen maatvoeringen uit het bestemmingsplan en dat ook het aantal van maximaal 3 woonschepen binnen het betreffende vlak niet wordt overschreden. Dit laatste is logisch doordat de beoogde woonboot (drijvend bouwwerk) ter vervanging van een bestaande, legale woonboot (drijvend bouwwerk) wordt afgemeerd.

Ook de overige, bijbehorende bouwwerken die onderdeel uitmaken van de aanvraag, waaronder een steiger, aanmeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en meerpalen, passen binnen de bestemmingsplanregels.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 van deze onderbouwing geven een beschrijving van de aanvraag. Een juridische motivering, die gelet op de 'Wet verduidelijking voorschriften woonboten' van belang is bij deze onderbouwing, is in hoofdstuk 5 opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt (beknopt) ingegaan op de sectorale onderzoeksaspecten.

Tot slot geeft hoofdstuk 6 aan hoe de economische uitvoerbaarheid van het plan is geborgd.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

De aanvraag voor de omgevingsvergunning heeft betrekking op het afwijken van het bestemmingsplan voor het bouwen c.q. aanmeren van een nieuwe (vervangende) woonboot (drijvend bouwwerk) en het realiseren van een steiger.

De woonboot (drijvend bouwwerk) die voorheen op deze ligplaats aanwezig was, is inmiddels van de locatie verwijderd. De nieuwe woonboot (drijvend bouwwerk) dient nog te worden aangeschaft, waarbij in ieder geval rekening wordt gehouden met de daarvoor geldende maatvoeringen uit het bestemmingsplan, te weten maximaal 4,5 m hoog (vanaf de waterspiegel), 23 m lang en 4,5 m breed en gesitueerd binnen de daarvoor opgenomen aanduiding 'specifieke vorm van water - woonschepenligplaats permanent'. De aanvrager is al wel eigenaar van zowel het (water)perceel als van de ligplaats.

De steiger wordt parallel aan de waterkant gesitueerd. De lengte ervan zal 23 m bedragen en is daarmee afgestemd op de maximale lengte van de uiteindelijke woonboot (drijvend bouwwerk). De breedte van de steiger zal circa 50 cm bedragen. De hoogte (boven de waterlijn) bedraagt 40 cm.

Hiermee voldoet de woonboot (drijvend bouwwerk) aan de maatvoeringen zoals die in het bestemmingsplan zijn opgenomen voor woonboten, op het moment dat deze nog niet als gebouw aangemerkt hoefden te worden. De ruimtelijke impact is daarmee identiek aan woonboten zoals het bestemmingsplan die oorspronkelijk bedoeld heeft.

Hoofdstuk 3 Juridische motivering

Dit hoofdstuk gaat nader in op de 'Wet verduidelijking voorschriften woonboten' en de relatie die dit heeft met de aanvraag voor de woonboot (drijvend bouwwerk) aan de Molendijk 15.

Aanleiding

De 'Wet verduidelijking voorschriften woonboten' beoogt rechtszekerheid te geven over de juridische status van woonboten en andere drijvende objecten die vooral worden gebruikt voor verblijf. Het gaat om drijvende objecten waarop primair wordt gewoond zoals op een woonboot of drijvende objecten waarop personen verblijven zoals een hotel of restaurant.

De wet is een reactie op een eerdere uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, waarin zij bepaald heeft dat een woonboot (in dat geval) als een bouwwerk aangemerkt moet worden. In de betreffende uitspraak (ABRVS 16 april 2014 ECLI:NL:RVS:2014:1331) legt de Afdeling de koppeling met de begripsomschrijving voor bouwwerk die is opgenomen in een Model-bouwverordening van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). Deze luidt als volgt: 'een constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren.'

De afdeling legt in de betreffende uitspraak de nadruk op het plaatsgebonden karakter, dat in de begripsomschrijving terug komt in de passage 'bedoeld om ter plaatse te functioneren'. De Afdeling bestuursrechtspraak overweegt dat bij de beantwoording van de vraag of de woonboot als bouwwerk moet worden aangemerkt doorslaggevend is of de woonboot bedoeld is om ter plaatse te functioneren als woning.

Wetswijziging

Met de 'Wet verduidelijking voorschriften woonboten' zijn wijzigingen doorgevoerd in de Woningwet en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, waardoor woonboten (en andere drijvende objecten gericht op verblijf) nu als bouwwerk aangemerkt moeten worden. Tenminste, voor zover het gaat om objecten die bedoeld zijn om ter plaatse te functioneren. Woonboten die nu als bouwwerken moeten worden aangemerkt, dienen daarmee ook te voldoen aan de bepalingen uit deze wetten. Tevens is er een categorie woonboten aangewezen die niet als bouwwerk aangemerkt moeten worden, namelijk schepen die bedoeld zijn voor de vaart.

Wel / geen bouwwerk

De uitzondering van woonboten die niet als bouwwerk moeten worden aangemerkt, geldt voor schepen die bedoeld zijn voor de vaart. Dit is gedaan omdat er ook woonschepen zijn die tevens nog als schip fungeren. Deze worden niet als bouwwerk gezien. Bij het bepalen wanneer een schip bedoeld is voor de vaart, wordt aangesloten bij de terminologie van de Binnenvaartwet en het Binnenvaartbesluit. Daaruit volgt dat bij schepen bedoeld voor de vaart sterk uiteen kunnen lopen wat betreft uiterlijk en inrichting. Bij de bepaling of een schip voor de vaart is bestemd, kan gekeken worden naar:

- de vorm van het casco en het materiaalgebruik;
- de bedoeling waarmee het schip oorspronkelijk is of wordt gemaakt;
- de aanwezigheid van voortstuwing of aandrijving (al dan niet indirect);

- de aanwezigheid van een stuurinrichting;
- de zichtlijn vanuit de stuurinrichting; of
- of het schip gebruikt mag worden om mee te varen op grond van de Binnenvaartwet.

Schip vs. bouwwerk

Met de hiervoor omschreven wetswijziging, kan er dus een tweedeling worden gemaakt in typen woonboten. Daarbij is niet de functie leidend, maar de vraag of het object nog als schip fungeert. In het ene geval is dus sprake van een (drijvend) bouwwerk en in het andere geval is sprake van een schip.

Gevolgen bestaande en nieuwe woonboten

Een groot deel van de woonboten in Nederland heet weliswaar woonboot, maar is in feite niet (meer) aan te merken als schip zoals hiervoor is beschreven. Het zijn veelal pontons met woningen daarop die op een vaste plek liggen, al dan niet met bijbehorende voorzieningen aan de waterkant. Deze categorie woonboten dient dus als (drijvend) bouwwerk aangemerkt te worden.

Voor al deze woonboten, waarvan eerder nog werd aangenomen dat het geen bouwwerken waren en waarvoor dus ook geen bouw- c.q. omgevingsvergunningen zijn afgegeven, heeft de 'Wet verduidelijking voorschriften woonboten' voorzien in overgangsrecht.

Voor nieuw te bouwen bouwwerken, waaronder ook nieuw te bouwen drijvende bouwwerken, is een omgevingsvergunning voor het bouwen nodig. De memorie van toelichting, behorende bij de Wet verduidelijking voorschriften woonboten, schrijft daarover het volgende:

'Voor nieuw te bouwen bouwwerken, waaronder ook nieuw te bouwen drijvende bouwwerken, is een omgevingsvergunning voor het bouwen nodig. De aanvraag zal worden getoetst aan de gebruikelijke toetsingsgronden: het Bouwbesluit, de bouwverordening, de welstandsnota en natuurlijk het bestemmingsplan. Ook hier zal gelden dat indien er geconstateerd wordt dat het bouwen en gebruiken van het drijvende bouwwerk in strijd is met het bestemmingsplan, de aanvraag om omgevingsvergunning tevens een aanvraag is om af te wijken van het bestemmingsplan. Dit kan voorkomen als de in het water gelegen plaats niet bestemd is om een bouwwerk te bouwen of te gebruiken. Ook kan voor bepaald gebruik een omgevingsvergunning voor brandveilig gebruik benodigd zijn.'

Molendijk 15

De woonboot voor de Molendijk 15 kan niet als schip worden aangemerkt. Hoewel de woonboot nog gekocht dient te worden, richt de aanvrager zich op een woonboot die bedoeld is om ter plaatse te functioneren en die tevens niet bedoeld ofwel geschikt is voor de vaart. Dit maakt dat de nieuwe woonboot ter plaatse als (drijvend) bouwwerk moet worden aangemerkt en dus ook aan het bestemmingsplan getoetst dient te worden, zoals uit de memorie van toelichting blijkt die onder het vorige kopje is behandeld.

Link met bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is nog van voor de beschreven wetswijziging en maakt om die reden geen onderscheid tussen typen woonboten die in het ene geval als schip en in het andere geval als drijvend bouwwerk aangemerkt moeten worden.

Omdat er op dat moment ook geen aanleiding was om (bepaalde) woonboten als een (drijvend) bouwwerk te zien, is bovendien in de bestemming Water de bepaling opgenomen dat gebouwen niet zijn toegestaan.

Bedoeling van bestemmingsplan

Dat de beoogde woonboot (drijvend bouwwerk) aan de Molendijk 15 wel aansluit bij de bedoeling en de regeling van het bestemmingsplan - in het licht van de op dat moment geldende regelgeving - blijkt uit het volgende.

Binnen de bestemming Water zijn specifieke aanduidingen opgenomen waarbinnen woonschepen ligplaatsen voor woonschepen zijn toegestaan en waarvoor ook is vastgelegd hoeveel woonschepen er maximaal per aanduidingsvlak zijn toegestaan. Het aanduidingsvlak aan de Molendijk omvat precies de drie woonschepen die daar aanwezig zijn/waren. Uit de begripsbepaling van het begrip 'woonboot' uit het bestemmingsplan blijkt vervolgens wat er onder een woonboot verstaan wordt. Deze begripsbepaling luidt:

'Elk vaar-/drijftuig, dat is afgemeerd op een vaste plaats en dat uitsluitend of in hoofdzaak wordt gebruikt voor dan wel blijkens zijn constructies en/of inrichting uitsluitend of in hoofdzaak is bestemd als zijnde woning of zijnde recreatief onderkomen'.

Met de combinatie van vaar- en drijftuigen heeft het begrip zowel betrekking op objecten die bedoeld zijn om te varen (in de nieuwe terminologie: schip) als op objecten die enkel nog kunnen drijven (in de nieuwe terminologie: drijvend bouwwerk). Daarmee is het begrip 'woonboot' een containerbegrip voor typen woonboten die vandaag de dag in twee categorieën te onderscheiden zijn, maar die op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan nog als één werd gezien.

Uit het bestemmingsplan blijkt zodoende duidelijk dat er ter plaatse van de ligplaats waar het hier om gaat een woonboot is toegestaan en dat het om het even is om welk type woonboot (varend of drijvend) het gaat.

Conclusie

De conclusie is dat het bestemmingsplan is opgesteld met de bedoeling om ter plaatse een woonboot toe te kunnen staan zoals nu door aanvrager wordt beoogd. De enige reden dat de beoogde woonboot niet op basis van het bestemmingsplan vergund kan worden is dat door tussentijds gewijzigde wetgeving de terminologie gewijzigd is en de beoogde woonboot nu als een (drijvend) bouwwerk gezien moet worden.

Doordat de beoogde woonboot aansluit bij wat er bij de vaststelling van het bestemmingsplan mogelijk werd gemaakt, kan gesteld worden dat de beoogde woonboot geen andere ruimtelijke of milieukundige gevolgen met zich meebrengt dan waar de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan al mee in heeft gestemd.

Tegen deze juridische achtergrond, kan de beoogde woonboot op de locatie Molendijk 15 als een passende ontwikkeling worden gezien die voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

Gelet op de bevindingen uit hoofdstuk 3, hangen er met de beoogde ontwikkeling geen andere milieukundige gevolgen samen dan waar de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan al mee heeft ingestemd. Onderzoek naar sectorale omgevingsaspecten blijft om die reden achterwege.

Wel wordt er gezien de dubbelbestemmingen 'Waterstaat - Waterkering' en 'Waarde - Archeologie 3' die op de projectlocatie van toepassing zijn, kort ingegaan op de aspecten water en archeologie.

er met de beoogde ontwikkeling geen Op grond van de Wet ruimtelijke ordening en op basis van jurisprudentie dient de uitvoerbaarheid van een ruimtelijk plan te worden aangetoond en dient te worden onderbouwd dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk zijn de omgevingsaspecten beschreven die voor dit plan relevant zijn. Gezien de aard van het plan, die zich beperkt tot het vervangen van een bestaande woonboot die conform de regels is toegestaan, maar juridisch niet is toegestaan, wordt alleen ingegaan op het aspect 'water'.

4.2 Water

De dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' is opgenomen ter bescherming van het dijklichaam en de daarbij behorende beschermingszone. Voor bouwen en werkzaamheden in deze zone is instemming van de beheerder nodig. Vooruitlopend op de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor de woonboot, heeft aanvrager al afstemming gehad met het Hoogheemraadschap van Rijnland. Zij zijn akkoord met het voornemen, wat blijkt uit het besluit met maatwerkvoorschriften dat zij reeds in 2020 genomen hebben. Dit besluit is opgenomen in Bijlage 1.

4.3 Archeologie

Op de aangrenzende gronden aan de waterkant ligt over de bestemming Tuin tevens de bestemming Waarde - Archeologie 3. De beoogde steiger valt voor een klein deel binnen deze bestemming. De dubbelbestemming voorziet in de bescherming van archeologische verwachtingswaarden en om die reden zijn er voor bouwen en werkzaamheden regels opgenomen over de verplichting tot archeologisch onderzoek. Deze verplichting geldt, gelet op de archeologische verwachtingswaarde, bij ingrepen vanaf 40 cm diepte én groter dan 2.500 m². De beoogde ontwikkeling blijft ruim onder deze maatvoering, waardoor archeologisch onderzoek achterwege kan blijven.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

In hoofdstuk 3 is uiteen gezet is dat de aanvraag betrekking heeft op een woonboot (drijvend bouwwerk) zoals oorspronkelijk in het bestemmingsplan beoogd.

Hoewel er in dit geval een afwijkingsprocedure nodig is als gevolg van de wijzigingen die met de Wet verduidelijking voorschriften woonboten zijn doorgevoerd, gaat het hier niet om een nieuwe c.q. andere situatie dan het bestemmingsplan reeds mogelijk maakte.

Om die reden wordt de beoogde ontwikkeling niet gezien als een 'bouwplan' waar op basis van de Wro een exploitatieplan voor nodig is of een anterieure overeenkomst in de plaats daarvan.

De ontwikkeling betreft verder een particulier initiatief en de kosten voor de realisatie zullen door de aanvrager gedragen worden.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor het plan wordt de uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure gevolgd op basis van de Wabo. Tijdens deze procedure kunnen belanghebbenden inhoudelijk reageren op het plan. Door het doorlopen van de procedure wordt voldaan aan de wettelijke verplichting voor de gemeente om belanghebbenden te horen.

5.3 Vooroverleg

Gezien de strekking van het plan en dat de afwijking betrekking heeft op een woonboot (drijvend voorwerk) zoals bedoeld bij de vaststelling van het bestemmingsplan, is geen afzonderlijk vooroverleg gevoerd met overlegpartijen als provincie Zuid-Holland, Gasunie, Oasen, Stedin en Omgevingsdienst Zuid-Holland zuid. Mocht er desondanks reden zijn voor één van deze partijen om te reageren op het project, dan kan dit in de vorm van een zienswijze als bedoeld onder 5.4.

5.4 Terinzagelegging

Het plan heeft gedurende de ontwerpfase in het kader van art 3.8 Wro en volgens afdeling 3.4 van de Awb zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode was een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze op het plan in te dienen. Er is een zienswijze kenbaar gemaakt. Deze is in een Nota van beantwoording verwoord en inhoudelijk behandeld. Deze nota is opgenomen in bijlage 2. De reacties hebben niet geleid tot een aanpassing van het definitieve besluit ten opzichte van het ontwerpbesluit.

BIJLAGEN

Bijlage 1 Maatwerkvoorschriften Rijnland



Hoogheemraadschap van
Rijnland

uw kenmerk: 4763547
uw brief van:
ons kenmerk: 2020-001307
bijlagen:
inlichtingen: A. Pacros
doorkiesnummer: (071) 306 3817
onderwerp: Maatwerkvoorschrift waterwerk

Dhr. RJ Kraan
Molendijk 13
2377 VD Oude Wetering

Leiden, 28 januari 2020

Geachte heer Kraan,

Op 7 november 2019 heb ik uw aanvraag ontvangen voor het plaatsen en hebben van een steigers, aanmeervoorzieningen en meerpalen en het hebben van een woonark ter plaatse van Molendijk 15 te Oude Wetering. Uw aanvraag is ingeschreven onder kenmerk 2020-001307.

U krijgt toestemming van Rijnland

Ik geef u toestemming voor het uitvoeren van het werk. Het besluit en de bijbehorende voorwaarden kunt u vinden in de bijlagen.

- Bijlage maatwerkbesluit.

Melding start werkzaamheden

Het is belangrijk dat u de start van de werkzaamheden bij ons meldt. U kunt dit melden via handhaving@rijnland.net of door het bijgevoegde meldingsformulier ingevuld op te sturen naar het Hoogheemraadschap van Rijnland, postbus 156, 2300 AD Leiden, ter attentie van de afdeling Vergunningverlening & Handhaving. U dient dit minstens 5 werkdagen vóór de start te doen. Als u dit niet doet, kan Rijnland handhavend optreden.

Vragen?

Heeft u nog vragen? Neem dan contact op met het Klant Contact Team via telefoonnummer (071) 306 34 94 of vergunningen@rijnland.net. Ik verzoek u daarbij bovengenoemd zaaknummer te vermelden.



Hoogheemraadschap van

Rijnland

Met vriendelijke groet,

Namens dijkgraaf en hoogheemraden,

J. Spaan
Afdeling Vergunningverlening & Handhaving
Teamleider Zuid-Oost

Afschrift van dit besluit wordt verzonden aan:

1. Gemeente Kaag en Braassem.



MAATWERKBESLUIT

1. Besluit

Op 7 november 2019 heb ik uw aanvraag ontvangen voor steigers, aanmeervoorzieningen en meerpallende aanleg van een woonark ter hoogte van Molendijk 15 te Oude Wetering.

Het college van dijkgraaf en hoogheemraden van het hoogheemraadschap van Rijnland besluit om door middel van het nemen van een maatwerkbepaal de volgende handeling toe te staan:

- a. *Het leggen en hebben van een woonark met een lengte van 23 meter en een breedte van 4,5 meter in een watergang met een breedte van 7,8 meter.*

Dit besluit is genomen voor van de heer Kraan,.

Verder blijven de voorschriften uit algemene regel 7.4 Algemene regel van kracht. Deze regel is te raadplegen via www.rijnland.net, onder 'regels' > 'keur en uitvoeringsregels' > 'alle regels op een rij'. In de bijlage bij deze brief vindt u de grondslag en overwegingen van dit besluit, evenals de extra gestelde voorschriften.

2. Ondertekening

Besloten te Leiden op

Namens dijkgraaf en hoogheemraden,

J. Spaan
Afdeling Vergunningverlening & Handhaving
Teamleider Zuid-Oost



3. Voorschriften

Bijzondere voorschriften

1. Er moet minimaal 0,30 meter waterkolom aanwezig zijn onder de woonark.

Algemene voorschriften

2. Meldingsplicht

Minstens 5 werkdagen voordat u met de uitvoering van de werken begint, moet u de uitvoering melden aan de afdeling Vergunningverlening en Handhaving, door middel van een meldingsformulier of via <http://www.rijnland.net/uw-loket/activiteit-in-bij-water-of-dijk/uw-werk-gaat-van-start>.

3. Controle op de uitvoering

De houder moet medewerkers van Rijnland toegang verlenen tot alle locaties waarvoor dit besluit geldt. Daarbij wordt alle gewenste informatie door of namens de vergunninghouder verstrekt.

4. Aanwezigheid besluit

Het besluit of een afschrift ervan moet tijdens de uitvoering van het werk aanwezig zijn en op aanvraag van een medewerker van de afdeling V&H van het hoogheemraadschap direct ter inzage worden gegeven.

5. Wijziging werk

De houder moet wijzigingen schriftelijk melden. Deze melding moet hij doen aan het hoofd van de afdeling Vergunningverlening en Handhaving van het hoogheemraadschap. Het college van dijkgraaf en hoogheemraden van het hoogheemraadschap van Rijnland kan eisen dat voor de wijziging een nieuwe aanvraag wordt ingediend.

Het college van dijkgraaf en hoogheemraden van het hoogheemraadschap van Rijnland kan de houder verplichten de werken waarvoor vergunning is verleend, te wijzigen. Dit kan gebeuren in verband met werken die het hoogheemraadschap zelf uitvoert of werkzaamheden in het belang van de waterstaat.

6. Calamiteiten

Als de houder als gevolg van calamiteiten of bijzondere omstandigheden niet aan de vergunningsvoorschriften kan voldoen, moet hij dit direct telefonisch melden en schriftelijk bevestigen aan het hoofd van de afdeling Vergunningverlening en Handhaving van het hoogheemraadschap. De aanwijzingen van het hoogheemraadschap moeten direct worden opgevolgd.



7. Onderhoud

Het werk waarvoor dit besluit is verleend, moet voortdurend door of namens de houder in goede staat worden gehouden.

8. Adreswijziging

De houder moet een wijziging in zijn adres binnen 4 weken schriftelijk of per e-mail melden aan het hoofd van de afdeling Vergunningverlening en Handhaving van het hoogheemraadschap.

9. Rechtsopvolging

Op grond van artikel 6.24 van de Waterwet geldt deze vergunning voor de houder en diens rechtsopvolger(s). De houder is verplicht het besluit aan de rechtsopvolger over te dragen. De nieuwe houder moet de overdracht binnen 4 weken na rechtsopvolging schriftelijk of per e-mail melden aan het hoofd van de afdeling Vergunningverlening en Handhaving van het hoogheemraadschap van Rijnland.

10. Intrekking vergunning

Op grond van artikel 6.22 lid 2 van de Waterwet kan het college een vergunning geheel of gedeeltelijk intrekken, indien de vergunning gedurende drie achtereenvolgende jaren niet is gebruikt.

Op grond van artikel 6.22 lid 3 van de Waterwet trekt het college de vergunning geheel of gedeeltelijk in:

- op aanvraag van de vergunninghouder, voor zover de doelstellingen en belangen, bedoeld in artikel 2.1 van de Waterwet, zich hiertegen niet verzetten;
- Door omstandigheden waardoor de handeling of handelingen waarvoor de vergunning is verleend, niet langer toelaatbaar worden geacht met het oog op de in artikel 2.1 van de Waterwet bedoelde doelstellingen en belangen;
- Als een voor Nederland bindend verdrag of besluit van een volkenrechtelijke organisatie, dan wel een wettelijk voorschrift ter uitvoering daarvan, daartoe verplicht.

Het werk waarvoor vergunning is verleend, moet in dit geval door of namens de vergunninghouder worden verwijderd. De kosten en eventuele schade hiervan zijn voor rekening van de vergunninghouder tenzij bijzondere omstandigheden aanleiding geven tot het overeenkomen van een andere regeling.

11. Niet-naleving voorschriften

Als de houder in gebreke blijft de voorschriften na te leven, kan Rijnland hierin voorzien, op kosten van de houder, ingevolge artikel 61 van de Waterschapswet.



4. Grondslag en overwegingen

Wettelijke grondslag

In artikel 2.1 van de Waterwet zijn de algemene doelstellingen aangegeven die richtinggevend zijn bij de uitvoering van het waterbeheer:

- a. voorkoming en waar nodig beperking van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste;
- b. bescherming en verbetering van de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen;
- c. vervulling van maatschappelijke functies door watersystemen.

Het hoogheemraadschap van Rijnland heeft deze doelstellingen concreet gemaakt via normen en beleid ten aanzien van veiligheid, waterkwantiteit, waterkwaliteit en maatschappelijke functievervulling door watersystemen. Dit is gebeurd in de Keur Rijnland 2015, de bij deze Keur behorende uitvoeringsregels en het Waterbeheerplan 2016-2021. Deze normen en dit beleid is – in samenhang met de Algemene Wet Bestuursrecht, de Waterwet, het Waterbesluit, de Waterregeling, en het provinciaal Waterplan – het kader waarbinnen de besluitvorming van Rijnland plaatsvindt.

Binnen dit kader is beoordeeld of uw aanvraag verenigbaar is met de doelstellingen van het waterbeheer.

Overwegingen

Dijkgraaf en hoogheemraden hebben het volgende overwogen:

Algemene regels

het in een hoofdwatgang aanbrengen van een plaatsgebonden drijvend object breder dan 8 meter valt onder de algemene regels op grond van artikel 3.2, tweede lid, onder e, van de Keur Rijnland 2015.

In dit geval voldoet de aangevraagde handeling aan dit keurartikel en daarom valt deze activiteit onder de algemene regels.

De handeling is getoetst aan artikel 2 van algemene regel 7.4 Botenhuizen en plaatsgebonden drijvende objecten.

Hieruit is naar voren gekomen dat de handeling niet voldoet aan artikel 2, onder b, omdat het drijvende object of botenhuis breder is dan 8 meter. Daarom is hier een apart besluit voor nodig, en is de melding gelezen als een aanvraag om een maatwerkbesluit.

Het nemen van een maatwerkbesluit

In de algemene regel is de mogelijkheid opgenomen om met een maatwerkbesluit van voorwaarden in de algemene regel af te wijken.



Op grond van artikel 3, onder a van de algemene regel, kan het college in dit geval bij maatwerkvoorschrift afwijken van de in artikel 2, onder b voorgeschreven maximale breedte omdat de aan- en afvoer van water niet wordt belemmerd en onderhoud aan de watergang redelijkerwijs mogelijk blijft.

De eis dat er minimaal 0,30 meter waterkolom onder de woonark aanwezig moet zijn, waarborgt de afvoer van de watergang. De legger geeft aan dat de watergang een diepte heeft van 0,5 meter. Dit is echter de noodzakelijke diepte die de waterafvoer van de watergang waarborgt. In praktijk zal de watergang dieper zijn. U mag de watergang echter niet verder verdiepen om uw woonark te kunnen aanleggen omdat de stabiliteit van de waterkering negatief wordt beïnvloed.

5. Procedure

Als u het niet eens bent met deze beslissing

Bent u het niet eens met de inhoud van dit besluit of is het besluit onduidelijk? Neem dan eerst contact op met Arjen Pacros. Dit kan voorkomen dat u een bezwaarschrift moet schrijven. Medewerkers van de afdeling vergunningverlening en handhaving nemen dan met u het besluit door. Komt u er samen niet uit, dan kunt u alsnog digitaal of op papier een bezwaarschrift indienen bij het college van dijkgraaf en hoogheemraden van het hoogheemraadschap van Rijnland.

Als u een bezwaarschrift wilt indienen, doe dat dan binnen de wettelijke termijn, zes weken na de verzenddatum van dit besluit.

Het adres voor het indienen van het bezwaar op papier is: Postbus 156, 2300 AD Leiden.

Voor het indienen van digitaal bezwaar, zie www.rijnland.net/bezwaar onder het

kopje 'formulieren'. Vermeld in het onderwerp/briefhoofd 'bezwaarschrift'.

Schrijf in uw bezwaarschrift ten minste:

- Uw naam, adres en telefoonnummer
- De datum van uw bezwaarschrift
- Het nummer van deze brief; u kunt ook een kopie van dit besluit bijvoegen
- De reden waarom u het niet eens bent met dit besluit
- Uw handtekening

Het besluit is ook geldig tijdens de bezwaarschriftprocedure. Om dat te voorkomen kunt u een voorlopige voorziening vragen bij de bestuursrechter. Daaraan zijn kosten verbonden. Voor nadere informatie over de voorwaarden, kijk op <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht.aspx>



Bijlage 2 Nota van beantwoording zienswijzen

Nota van beantwoording zienswijzen aanvraag omgevingsvergunning Molendijk 15 te Oude Wetering (kenmerk W2019/244)

Vanaf donderdag 21 april 2022 tot en met woensdag 1 juni 2022 lag de ontwerp omgevingsvergunning voor het realiseren van een drijvend bouwwerk en een steiger aan de Molendijk 15 te Oude Wetering voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage in het gemeentehuis, Westeinde 1 te Roelofarendsveen.

Gedurende deze periode is zijn zienswijzen kenbaar gemaakt. In de navolgende Nota van beantwoording worden de ingediende zienswijzen verwoord en inhoudelijk behandeld.

De reacties hebben niet geleid tot een aanpassing van het definitieve besluit ten opzichte van het ontwerpbesluit.

Indiener 1		
<i>nr.</i>	<i>zienswijze</i>	<i>reactie</i>
1.1	Reclamant stelt dat er wat betreft de bereikbaarheid privaatrechtelijke belemmeringen zijn welke het verlenen van een vergunning verhinderen.	Anders dan reclamant stelt is er in casu geen evidente privaatrechtelijke belemmering. Uit de door reclamant overlegde kopieën van de wegenlegger blijkt dat er sprake is van een openbare weg die minimaal toegankelijk is voor fietsers en voetgangers. Op grond van artikel 6.37 van het Bouwbesluit (Bb) dient er tussen de openbare weg en de toegang van een bouwwerk een verbindingsweg te liggen die aan diverse kwaliteitscriteria moet voldoen. Er is ter plaatse een verbindingsweg aanwezig. Er kan er derhalve niet van worden uitgegaan dat de bereikbaarheid van de locatie in het geding is. Dat deze weg wellicht niet volledig voldoet aan alle kwaliteitscriteria maakt dit niet anders. Alhoewel dit buiten het kader van deze aanvraag valt merken wij op dat bij het door de reclamant genoemde voorbeeld er noch sprake was van enige verbindingsweg noch van inschrijving in de wegenlegger.
1.2	Gesteld wordt dat niet is onderkend dat er voldoende parkeerruimte ontbreekt.	Reclamant voert aan dat er zijns inziens sprake is van een nieuwe ontwikkeling. Ons inziens is daarvan geen sprake omdat het nieuwe drijvende bouwwerk ligplaats zal innemen ter

		plaatse van een verwijderd oud drijvend bouwwerk. In die zin wijzigt de parkeersituatie dan ook niet.
1.3	Er zijn belemmeringen aanwezig vanuit de verkeerssituatie en de locatie is voorts niet bereikbaar voor hulpdiensten.	Hiervoor wordt verwezen naar het gestelde onder 1.1. In aanvulling hierop merken wij nog op dat zelfs al zou de weg aan de kwaliteitscriteria voldoen, er dan nog geen sprake is van een mogelijkheid die in het draaien van voertuigen voorziet.
1.4	Er ontbreekt een toestemming voor het gebruik c.q. de aanleg van nutsvoorzieningen.	Deze aanvraag betreft alleen de activiteit afwijken. De aansluitingen op de nutsvoorzieningen komen pas aan bod bij de aanvraag voor de activiteit bouwen. Verder merken wij op dat deze aansluitingen, alhoewel dit het meest logisch lijkt, niet per definitie vanaf de zijde van de Molendijk behoeven te komen. Dit zou ook kunnen vanaf de zijde van de Googstraat. Overigens zijn er op het perceel waar de reclamant op doelt zakelijk rechten gevestigd.
1.5	Reclamant stelt dat hij bij het verlenen van medewerking aan de onderhavige aanvraag wordt benadeeld als belanghebbende.	De onderhavige aanvraag om omgevingsvergunning is beoordeeld op basis van de publiekrechtelijke criteria die daarvoor gelden. Ons inziens is echter geen sprake van een nieuwe ontwikkeling maar voortzetting van een bestaande situatie omdat het nieuwe drijvende bouwwerk ligplaats zal innemen ter plaatse van een verwijderd oud drijvend bouwwerk. In die zin blijft de situatie voor reclamant ongewijzigd en wordt hij niet meer in zijn belangen benadeeld ten opzichte van de bestaande situatie.
1.6	Gesteld wordt dat de ruimtelijke onderbouwing niet juist tot stand is gekomen	De bij de aanvraag gevoegde ruimtelijke onderbouwing is opgesteld in opdracht van en aangeleverd door de aanvrager van de omgevingsvergunning. Er is geen enkele aanleiding om te veronderstellen dat deze onderbouwing niet juist tot stand is gekomen.
1.7	Gesteld wordt dat niet de juiste procedure is toegekend en gevolgd.	Gelet op de strijd met de regels van het bestemmingsplan is alleen medewerking mogelijk onder toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a°3 Wabo. In artikel 3.10, eerste lid, onder a Wabo is vervolgens bepaald dat op de voorbereiding van een beschikking op een dergelijke aanvraag om omgevingsvergunning afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is.

		Deze voorgeschreven procedure is hier gevolgd.
1.8	Tot slot wordt geteld dat niet (juist) is getoetst aan de geldende indieningsvereisten van de omgevingsvergunning.	De indieningsvereisten voor een aanvraag die in strijd is met de regels van het bestemmingsplan zijn opgenomen in Hoofdstuk 1 en artikel 3.2 van de Regeling omgevingsrecht (Mor). Daarnaast is ook een ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk. Op basis van de aangeleverde informatie is geoordeeld dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteiten voor de fysieke leefomgeving.