

camping 't Oude Veerhuis
t.a.v. mevrouw L. Verberg
Kade 9
2435 NN Zevenhoven



16.19476

LW briefkenmerk
zaaknummer
behandeld door
betreft

W-2015-0215
Thessa Hoogenraad
Omgevingsvergunning

VERZONDEN 2 6 SEP 2016

Beste mevrouw Verberg,

Hierbij ontvangt u het besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor het legaliseren van al aanwezige gebouwen en bouwwerken (blokhut, recreatiewoning, carport, toeracaravans, stacaravans, aanbouw aan de woning, recreatiewoning en een woonboot) en het gebruiken van deze bouwwerken voor permanente bewoning op het perceel Kade 9 te Zevenhoven. Kadastraal bekend in de gemeente: Zevenhoven, sectie: A, nummers: 2206 en 3333. De aanvraag voor de omgevingsvergunning heb ik ontvangen op 10 oktober 2015.

Er zijn voorschriften aan deze omgevingsvergunning verbonden. Ik verzoek u de omgevingsvergunning en de voorschriften goed door te lezen en deze op te volgen.

De omgevingsvergunning kan worden ingetrokken indien blijkt dat de omgevingsvergunning ten gevolge van onjuiste of onvolledige opgave van gegevens is verleend. Dit is ook mogelijk indien niet wordt voldaan aan de in de omgevingsvergunning verbonden voorschriften, of als binnen 26 weken geen begin is gemaakt met de bouwwerkzaamheden.

Omgevingsvergunning

W-2015-0215

Besluit

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Nieuwkoop besluit, gelet op artikel 2.1, lid 1, onder a en c, artikel 2.10 en 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning gedeeltelijk te verlenen en gedeeltelijk te weigeren:

- De omgevingsvergunning wordt verleend voor de activiteit 'bouwen', waarbij de bouwwerken 2, 3, 4, 4a, 4b, 4c, N1, N2 en N3, zoals weergegeven op de bij dit besluit gewaarmerkte stukken, (via het overgangsrecht) worden gelegaliseerd en mogen blijven staan.
- De omgevingsvergunning wordt geweigerd voor de activiteit 'bouwen', waarbij de bouwwerken 1 en 9a niet worden gelegaliseerd en derhalve via een voort te zetten handhavingprocedure verwijderd zullen worden.
- De omgevingsvergunning wordt eveneens geweigerd voor de activiteit 'handelen in strijd met planologische regels', waarbij het gebruik voor permanente bewoning van

Gemeente Nieuwkoop

Bezoekadres:

Klant Contact Centrum, Teylersplein 1

2441 LE Nieuween

Postadres:

Postbus 1

2460 AA Ter Aar

Telefoon: 14 0172

Fax: 0172 574 802

info@nieuwkoop.nl

www.nieuwkoop.nl

de gebouwen 1, 2, 4, 4a, 4b, 4c, N1, N2 en N3 niet wordt gelegaliseerd en derhalve via een voort te zetten handhavingsprocedure beëindigd zal worden.

Bijlagen

De bij dit besluit behorende bijlagen zijn opgenomen in het bijlagenoverzicht, vermeld onder de voorschriften.

Overwegingen

Procedure

Het besluit is voorbereid met toepassing van de uitgebraide voorbereidingsprocedure zoals bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Om die reden is er eerst een ontwerp van het te nemen besluit aan de aanvrager toegezonden en voor derden ter inzage gelegd, waarover een ieder zijn zienswijze kenbaar kon maken.

Het ontwerpbesluit heeft gedurende de periode van 25 april 2016 tot en met 6 juni 2016 ter inzage gelegen en zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt. Voor de inhoud van de zienswijzen en onze reactie hierop, verwijs ik naar de Nota van beantwoording zienswijzen die als bijlage is opgenomen bij dit besluit en integraal onderdeel uitmaakt van dit besluit.

Voorgeschiedenis handhaving

Naar aanleiding van een handhavingsverzoek over diverse bouw- en gebruiksactiviteiten op uw perceel Kade 9 te Zevenhoven hebben toezichthouders van de gemeente Nieuwkoop onderzoek gedaan naar de situatie op uw perceel Kade 9 te Zevenhoven.

Na dit onderzoek heeft de gemeente besloten een last onder dwangsom op te leggen voor het verwijderen van diverse objecten op het perceel Kade 9 te Zevenhoven. Na diverse overleggen tussen u en de gemeente Nieuwkoop heeft u besloten om een aanvraag om een omgevingsvergunning in te dienen ter legalisatie van de situatie.

Toetsing Besluit omgevingsrecht, Regeling omgevingsrecht en Bouwverordening Nieuwkoop

Uw aanvraag is getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Regeling omgevingsrecht (Mor). Uw aanvraag voldoet aan het Besluit en de Regeling.

Uw aanvraag is ook getoetst aan de Bouwverordening 2012 van de gemeente Nieuwkoop. Uw aanvraag voldoet aan de Bouwverordening.

Uw aanvraag is door ons niet getoetst aan het Bouwbesluit, omdat is bepaald in het toetsingsbeleid Bouwbesluit van de gemeente Nieuwkoop, dat wanneer de bouwkosten lager zijn dan € 50.000, er geen toets Bouwbesluit hoeft te worden uitgevoerd.

Het is daarmee uw eigen verantwoordelijkheid, dat de bouwwerken voldoen aan het Bouwbesluit.

Toets bestemmingsplan

Uw aanvraag is getoetst aan de bestemming 'Recreatie', 'Wonen' en 'Waterkering' van het bestemmingsplan 'Recreatieparken'.

Omdat de meeste bebouwing al sinds langere tijd aanwezig is, is er ook gekeken naar het overgangsrecht uit het voorlaatste bestemmingsplan: 1^o herziening Kern Zevenhoven Landelijk gebied uit 1989. In hoofdstuk III, overgangs- en slotbepalingen, wordt gesteld dat bouwwerken die bestaan op het tijdstip van de terzieslegging van het plan gewijzigd mogen worden, zolang reeds bestaande afwijkingen van het bestemmingsplan niet worden vergroot. Er wordt hierbij geen uitzondering gemaakt voor bebouwing welke gebouwd is zonder

omgevingsvergunning. Hiermee vallen de bouwwerken die aanwezig waren bij de terzieslechting van het bestemmingsplan uit 1989 onder de werking van de overgangsbepalingen.

Hieronder volgt per gebouw een toelichting..

Blokhut (gebouw 1)

De blokhut voldoet niet aan het bestemmingsplan. Bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd op de gronden binnen zone 'erf' alsmede binnen het bouwvlak 'hoofdgebouwen met bijgebouwen' (artikel 8.4.2.a). De blokhut staat deels op de bestemming 'Tuin'. Daarnaast dient de afstand van de bijgebouwen en overkappingen tot de voorgevelrooilijn ten minste 3 meter te bedragen (artikel 8.4.2.b). De blokhut staat voor de voorgevelrooilijn.

Verder voldoet de blokhut niet aan het bestemmingsplan omdat op grond van artikel 8.4.2.c de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen per bouwperceel maximaal 50 m² bedragen. Het totale oppervlakte van alle bijgebouwen en overkappingen is 275 m².

Uit luchtfoto's van de gemeente Nieuwkoop blijkt dat de blokhut tussen 2004 en 2009 is gebouwd. De blokhut is zonder vergunning gebouwd en valt niet onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan. Gelet op de grote hoeveelheid aan bijbehorende bouwwerken en de hoge bebouwingsdichtheid op het perceel zijn wij ook niet bereid om voor de blokhut af te wijken van het bestemmingsplan..

Recreatiewoning (gebouw 2)

De recreatiewoning voldoet aan artikel 8.4.2.a en 8.4.2.b, omdat de recreatiewoning is geplaatst in de zone 'erf' en zich meer dan 3 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw bevindt.

De recreatiewoning voldoet echter niet aan artikel 8.4.2.c, omdat de totale oppervlakte van alle bijgebouwen en overkappingen 275 m² bedraagt.

Uit foto's van de aanvrager blijkt dat de recreatiewoning al geruime tijd aanwezig is op het perceel en zeker voor de vaststelling van het voorlaatste bestemmingsplan (Zevenhoven Landelijk Gebied, 1^e herziening, 1989) al aanwezig was. Hiermee valt de recreatiewoning onder het overgangsrecht van het voorlaatste bestemmingsplan (ook al zou de recreatiewoning zonder vergunning zijn gebouwd).

Carport (gebouw 3)

Voor de carport geldt hetzelfde als voor de recreatiewoning zoals hierboven beschreven. De carport valt onder het overgangsrecht van het voorlaatste bestemmingsplan.

Toer- en siacaravans (gebouw 4, 4a, 4b en 4c)

Voor de caravans geldt hetzelfde als voor de recreatiewoning en de carport zoals hierboven beschreven. De caravans vallen onder het overgangsrecht van het voorlaatste bestemmingsplan.

Aanbouw aan woning (gebouw 9a)

Voor de aanbouw aan de achterzijde van de woning Kade 9 is in 2009 een vergunning verleend (2009/0387) voor het geheel plaatsen van palen en twee zijwanden. Bij een controlebezoek door toezichthouders op 4 juli 2014 is gebleken dat de aanbouw aan de achterzijde van de woning in afwijking is gebouwd van de verleende omgevingsvergunning door het toevoegen van een dak aan het bouwwerk. Hierdoor wordt de aanbouw nu vanuit wetsoptiek gezien als bijgebouw.

Doordat de aanbouw aan de woning in strijd is met de verleende vergunning en als bijgebouw niet voldoet aan artikel 8.4.2.c kan de aanbouw aan de woning in zijn huidige staat niet vergund worden. De aanbouw aan de woning dient terug gebracht te worden in zijn oorspronkelijke vorm.

Toercaravan en woonboot (gebouw N1 en N3)

De toercaravan en de woonboot liggen op de bestemming 'recreatie'. Recreatiewoningen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het op de plankaat aangeduide bouwvlak (artikel 4.5.a). Zowel de toercaravan als de woonboot liggen buiten het bouwvlak.

Verder mag er per bouwvlak slechts één recreatiewoning worden gebouwd, met een daarbij behorende bergruimte en/of een bijgebouw (artikel 4.5.b). De toercaravan en de woonboot worden niet gezien als bergruimte of als bijgebouw en zijn daarmee in strijd met het bestemmingsplan.

Uit foto's van de aanvrager blijkt dat de toercaravan en de woonboot al geruime tijd aanwezig zijn op het perceel en zeker voor de vaststelling van het voorlaatste bestemmingsplan (Zevenhoven Landelijk Gebied, 1^e herziening, 1989) al aanwezig waren. Hiermee vallen de toercaravan en de woonboot onder het overgangsrecht van het voorlaatste bestemmingsplan.

Recreatiewoning (gebouw N2)

De recreatiewoning ligt op de bestemming 'recreatie' en is gerealiseerd binnen het bouwvlak. De recreatiewoning voldoet aan de eisen van artikel 4.5 van het bestemmingsplan.

Handelen in strijd met planologische regels

Naaft de activiteit 'Bouwen' heeft u ook de activiteit 'handelen in strijd met planologische regels' aangevraagd, omdat u de bestaande bebouwing (gebouwnummers 1, 2, 4a, 4b, 4c, N1, N2 en N3) gebruikt voor permanente bewoning.

In de regels van het bestemmingsplan 'Recreatieparken' staat bij de gebruiksbevestigingen (artikel 4.10.b voor de bestemming 'recreatie' en artikel 8.6.c voor de bestemming 'wonen') dat het gebruik voor permanente bewoning van een recreatiewoning en permanente of tijdelijke bewoning, voor zover het vrijstaande bijgebouwen betreft tot een strijdig gebruik van de gronden en bouwwerken wordt gerekend.

Uit onze Basisregistratie Personen (Brp) blijkt dat betrokken personen staan ingeschreven vanaf 2011. Hierdoor is het overgangsrecht niet van toepassing. Evenmin beschikken deze personen over een persoonlijke gedoogbeschikking.

Het toevoegen van nieuwe recreatiewoningen en ook het gebruiken van bestaande recreatiewoningen voor permanente bewoning is in strijd is met het vaste beleid van de gemeente en de provincie. Wij zijn dan ook niet bereid om mee te werken aan een afwijking van het bestemmingsplan om dit gebruik alsnog mogelijk te maken (te legaliseren).

Gevolg

U heeft in uw aanvraag aangegeven dat blokkerende onderdelen weggelaten mogen worden zodat er gedeeltelijk positief over uw aanvraag kan worden beslist.

Dit houdt in dat de activiteit 'bouwen' grotendeels wordt vergund, maar dat de activiteit 'handelen in strijd met planologische regels' geweigerd wordt.

Daarnaast bestaat op grond van artikel 2.22 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de mogelijkheid om slechts een deel van een activiteit te vergunnen, mits daarmee niet van de aard van de aanvraag wordt afgeweken. U vraagt legalisering aan voor

alle al aanwezige gebouwen en bouwwerken. Zoals reeds beschreven onder het kopje bouwen kunnen niet alle al aanwezige gebouwen en bouwwerken worden gelegaliseerd.

Voor de gebouwen 2, 3, 4, 4a, 4b, 4c, N1, N2 en N3 wordt de vergunning verleend.

Het gebouw 1 wordt geweigerd en voor gebouw 9a geldt ook dat deze in de huidige staat geweigerd zal worden.

Handhavingsprocedure

Nu uw aanvraag slechts gedeeltelijk is vergund, zal voor de geweigerde onderdelen het eerder gestarte handhavingstraject verder vervolgd/opgepakt worden. Dit gebeurt vanuit het team Toezicht en Handhaving. U ontvangt hierover nog nader bericht.

Inwerkingtreding van het besluit

Op grond van artikel 6.1, tweede lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht treedt dit besluit in werking met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn.

Leges

Voor de behandeling van uw aanvraag voor de omgevingsvergunning dient u leges te betalen. U krijgt hiervoor binnenkort een factuur toegestuurd. Hieronder kunt u zien hoe het totale legesbedrag is opgebouwd.

De leges zijn berekend over een vastgestelde bouwsom van € 1.500

Bouwen	€ 250,00
Vermeerdering i.v.m. vroegtijdige start	€ 250,00
Handelen in strijd met planologische regels	€ 1.826,25
Totaal	€ 2.326,25

Namens burgemeester en wethouders van Nieuwkoop



Tom Vianen
teamleider Leefomgeving.

Rechtsmiddelen – beroep

Als u het niet eens bent met dit besluit kunt u, als belanghebbende, op grond van artikel 6:8, lid 4, van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) binnen zes weken na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd (overeenkomstig artikel 3:44, eerste lid, sub a, van de Awb) een gemotiveerd beroepsschrift indienen bij de Rechtbank in Den Haag. Een beroepsschrift schors de werking van het besluit niet. Voor het instellen van beroep is griffierecht verschuldigd.

Het beroepsschrift moet ondertekend worden en ten minste de naam en het adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het beroep gericht is en de gronden van het beroep bevatten.

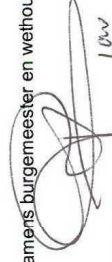
Op grond van artikel 8:81 van de Algemene wet bestuursrecht kan een belanghebbende die een beroepsschrift heeft ingediend de voorzieningenrechter van de Rechtbank Den Haag (Postbus 20302, 2500 EH DEN HAAG) verzoeken om een voorlopige voorziening te treffen als onverwijld de spoed, gelet op de betrokken belangen, dit vereist. Voor een verzoek om voorlopige voorziening is griffierecht verschuldigd.

Bijlagen

De volgende gewaarmerkte bijlagen maken onderdeel uit van de omgevingsvergunning:

1. Aanvraagformulier met kenmerk W-2015-0215 stempeldatum van ontvangst 10 oktober 2015
2. Ruimtelijke onderbouwing met kenmerk W-2015-0215 stempeldatum van ontvangst 10 oktober 2015
3. Situatietekening met kenmerk W-2015-0215 stempeldatum van ontvangst 10 oktober 2015
4. Plattegronden en gevelaanzichten met kenmerk W-2015-0215 stempeldatum van ontvangst 10 oktober 2015
5. Overzicht gebruik bebouwing met kenmerk W-2015-0215 stempeldatum van ontvangst 13 december 2015
6. Situatietekening met goothoogte/bouwhoogte met kenmerk W-2015-0215 stempeldatum van ontvangst 13 december 2015
7. Luchtfoto met afstanden tot perceelsgrens met kenmerk W-2015-0215 stempeldatum van ontvangst 13 december 2015
8. Nota van beantwoording zienswijzen

Namens burgemeester en wethouders van Nieuwkoop



Tom Vianen
teamleider Leefomgeving.