

Uw schrijven van : 2 juni 2026
Uw kenmerk : D150978/TB
Zaaknummer : 0652953020
Ons kenmerk : [REDACTED]
Behandeld door : [REDACTED]
Doorkiesnummer : [REDACTED]
Datum : 23 juni 2026
Verzenddatum : 2 juli 2026

Onderwerp: Last onder dwangsom

Geachte [REDACTED]

Op 13 april 2026 hebben wij u een brief gestuurd. Hierin hebben wij gemeld dat wij van plan waren om u een last onder dwangsom op te leggen. Dat komt omdat een toezichthouder van ons waterschap ter hoogte van uw woonadres, aan de Keizersveer 13a te Raamsdonksveer, overtredingen heeft geconstateerd. Dit betreft de percelen die in eigendom zijn van ons waterschap en kadastraal bekend staan als RDK02I515 en RDK02I514.

Wij leggen u met dit besluit een last onder dwangsom op met als doel het beëindigen en beëindigd houden van de overtreding die wij u aanrekenen. In deze brief leggen wij uit wat dit betekent en wat wij van u verwachten.

1. Geschiedenis

U bent eigenaar van de woonboot aan de Keizersveer 13a te Raamsdonksveer (hierna: de woonboot) sinds 20 oktober 2021. Er zijn niet-waterkerende objecten geplaatst op een gedeelte van de percelen, die kadastraal bekend staan als RDK02I515 en RDK02I514. Situatieschetsen van de percelen hebben we toegevoegd in **Bijlage 1**. Deze percelen zijn in eigendom van ons waterschap. Voor het plaatsen van een deel van de niet-waterkerende objecten is in het verleden een vergunning verleend, maar deze is ondertussen komen te vervallen. Voor het andere deel van de niet-waterkerende objecten hebben wij u geen vergunning verleend.

1.1 Gesprek op 13 september 2024

Op 13 september 2024 heeft er een gesprek bij u thuis plaatsgevonden. Van dat gesprek heeft onze toenmalige collega, [REDACTED], u op 20 september 2024 een gespreksverslag gestuurd.

In het gespreksverslag is, kort samengevat, het volgende opgenomen.

Het waterschap houdt strenger toezicht op overtredingen op dijkpercelen vanwege klimaatverandering en zeespiegelstijging. De grond vóór uw woonboot is onderdeel van een primaire waterkering en in eigendom van het waterschap. Voor objecten op dit perceel is een vergunning vereist.

De overtredingen bestonden al grotendeels onder de vorige eigenaar en bewoonster van de/uw woonboot aan de Keizersveer 13a te Raamsdonksveer (hierna: de vorige bewoonster van de woonboot), die een niet-overdraagbare vergunning had. Na verkoop van de woonboot aan u verviel deze vergunning, maar de inrichting van het perceel werd niet verwijderd zoals vereist. Het waterschap heeft u (eind 2021) een huurovereenkomst aangeboden, maar deze is inmiddels opgezegd en beëindigd (per 23 oktober 2024).

Het waterschap wil de overtredingen beëindigen en bekijken welke onderdelen alsnog gelegaliseerd kunnen worden.

Ten aanzien van de ligplaats van de woonboot is een vergunning verleend door Rijkswaterstaat, maar het beheer is nu overgedragen aan het waterschap.

U gaf tijdens dit gesprek het volgende aan:

- U was niet op de hoogte van vergunningsplicht;
- U had geen intentie om regels te overtreden;
- U zou de woonboot niet hebben gekocht als u dit had geweten;
- U ervaart stress en slaapproblemen door de situatie;
- De heg is belangrijk voor uw gevoel van veiligheid als alleenstaande vrouw in het buitengebied;
- U had uw woonboot in augustus 2023 te koop gezet, maar u heeft de woonboot uit de verkoop gehaald vanwege de onzekerheid. Dit heeft namelijk invloed op de waarde;
- U verzocht om een overgangstermijn vanwege de mogelijke verplaatsing van het bedrijf Ruijtenberg Shipyard (hierna: Ruijtenberg), wat de situatie kan veranderen.

De reactie van het waterschap was hierop:

- Het waterschap ging de gemeentelijke plannen onderzoeken;
- Het waterschap stond open voor een aanvraag tot een omgevingsvergunning voor mogelijke legalisatie van:
 - tuin, bomen, heg;
 - bestrating;
 - steiger, vlonder;
 - hek, laadpaal;
 - beschoeiing;
 - kabels en leidingen.

1.2 Uw reactie op het gespreksverslag, van 24 september 2024

Op 24 september 2024 gaf u een reactie op het gespreksverslag van [REDACTED] J Hierin heeft u, kort samengevat, het volgende geschreven.

U schreef dat de vorige bewoonster van de woonboot het waterschap heeft geïnformeerd over de omstandigheid dat u voornemens was om de woonboot te kopen. En wat er voor de tuin nodig was. U schreef verder dat u nooit, ook niet door het waterschap, erop bent gewezen dat er een vergunning nodig was voor de tuin. Het enige wat, aldus u, nodig was, was de huurovereenkomst. U voegde nog toe dat u de woonboot anders niet had gekocht.

Verder schreef u dat u uw woonboot uit de verkoop heeft gehaald, omdat er ontwikkelingen waren met de eventuele verplaatsing van Ruijtenberg. En dat de plannen van het waterschap daarbovenop waren gekomen.

U schreef verder dat u op donderdag 26 september 2024 een afspraak zou hebben met Ruijtenberg in verband met de ontwikkelingen in het gebied en het eventueel uitkopen van u.

1.3 Gesprek op 16 januari 2025

Op 16 januari 2025 heeft u, na een contactverzoek, met [REDACTED] J gesproken. U gaf daarbij aan dat uw woonboot in november 2024 in opdracht van Ruijtenberg is getaxeerd. Op 4 december 2024 ontving u van Ruijtenberg een e-mail waarin zij meldden dat de taxatie binnen was en dat hun advocaat de taxatie en de gehele situatie zou beoordelen.

Verder gaf Ruijtenberg aan dat zij zaken stap voor stap wilden afhandelen. Volgens u doelde dit op het lopende aankoopproces met de overbuurvrouw. De concept-koopovereenkomst lag bij de advocaten van Ruijtenberg. Wanneer de overdracht zou plaatsvinden, was u niet bekend.

Tot slot gaf u aan dat u, zolang u aan de Keizersveer 13a te Raamsdonksveer woont, graag goed wilt blijven zitten.

1.4 Informatiebrief van 21 januari 2025

Op 21 januari 2025 heeft [REDACTED] J, toezichthouder bij het waterschap, u, kort samengevat, over het volgende geïnformeerd.

Op 15 januari 2024 heeft het waterschap een waarschuwingsbrief gestuurd naar de vorige bewoonster van de woonboot. Daarin werd verzocht de vergunningsvoorschriften na te leven voor het gebruik van een tuin op het buitentalud van de primaire waterkering. De aan de vorige bewoonster van de woonboot verleende vergunning was niet overdraagbaar en gold als een uitsterfconstructie.

Verder schreef [REDACTED] J dat het waterschap vanaf 1 april 2025 wilde starten met het herstellen van de waterkering op perceel RDK02I514, waarbij alle niet-waterkerende objecten zouden worden verwijderd.

[J] gaf verder aan dat er nog de mogelijkheid was om een vergunning aan te vragen. Op die manier kon worden bekeken of bepaalde werken gelegaliseerd konden worden.

1.5 Uw conceptverzoek voor een omgevingsvergunning, van 19 februari 2025

Op 19 februari 2025 heeft u een conceptverzoek voor een omgevingsvergunning voor een wateractiviteit ingediend.

Dit verzoek zag op de volgende activiteiten:

- Het leggen, hebben, onderhouden, vervangen of verwijderen van kabels of leidingen bij een waterkering;
- Het aanbrengen, wijzigen, behouden of verwijderen van verharding bij oppervlaktewater;
- Het aanbrengen, onderhouden en verwijderen van erfverharding bij een waterkering;
- Het plaatsen, wijzigen, hebben of verwijderen van afrasteringen bij oppervlaktewater;
- Het plaatsen, hebben, onderhouden of verwijderen van afrasteringen bij een waterkering;
- Het aanbrengen, behouden of verwijderen van gras en eenjarige gewassen bij oppervlaktewater;
- Het gebruiken van percelen als tuin of bouwland bij een waterkering.

1.6 Onze reactie op uw conceptverzoek, van 14 maart 2025

Op 14 maart 2025 heeft [J], vergunningverlener bij het waterschap, gereageerd op uw conceptverzoek voor een omgevingsvergunning voor een wateractiviteit. In deze reactie heeft hij, kort samengevat, het volgende geschreven.

Vanuit het oogpunt van uniformiteit, robuustheid, beheer(s)baarheid en doelmatigheid hanteert het waterschap, als streefbeeld, een waterkering in de vorm van een grondlichaam bekleed met een erosiebestendige grasmat vrij van niet-waterkerende objecten als bijvoorbeeld bouwwerken en bomen en struiken, kabels en leidingen.

Het waterschap is zich ervan bewust dat het streefbeeld als zodanig niet over de volle lengte en breedte van de waterkering realiseerbaar is en dat maatschappelijke, landschappelijke, natuur- en cultuurhistorische waarden en ruimtelijke kwaliteit medebepalend (kunnen) zijn bij de uiteindelijke inrichting en beheer van de waterkering. Ook wordt rekening gehouden met het gebruik van de waterkering voor bestaande nevenfuncties van de waterkering zoals wonen, transport e.d.

In het verleden is voor deze locatie een vergunning afgeven voor het aanbrengen van een vlonder, beplanting, bestrating/terras en een hekwerk. Deze vergunning is bij het waterschap geregistreerd onder nummer 16UTP01900.

Met het verlenen van deze vergunning, met kenmerk 16UTP01900, is aangegeven dat vanwege het ideaalbeeld, welke het beleid stelt aan waterkeringen, geldt dat het besluit in deze situatie alleen geldt voor de vergunninghouder. De vergunning met kenmerk 16UTP01900 is dan ook niet overdraagbaar.

Feitelijk kwam het erop neer dat het waterschap geen vergunning kan verlenen voor de werken welke u aangeeft in uw conceptaanvraag.

Echter zoals hierboven vermeld is het waterschap zich ervan bewust dat ook rekening gehouden moet worden met bestaande nevenfuncties zoals, in dit specifieke geval, wonen. Vanuit deze (woon)functie kan het waterschap gemotiveerd afwijken van haar beleidsregels. Dat houdt in dat u enkel voor de noodzakelijke voorzieningen een omgevingsvergunning bij het waterschap kunt aanvragen. Deze noodzakelijke voorzieningen bestaan uit de nutsvoorzieningen (dus geen laadpaal voor uw auto), een looppaadje, met een maximale breedte van 2,00 meter, met afrastering vanaf de openbare weg naar uw woonboot en een loopplank om uw woonboot te kunnen bereiken.

2. Toelichting overtreding

Een toezichthouder van het waterschap heeft op de percelen RDK02I514 en RDK02I515, ter hoogte van de locatie, die u van het waterschap huurde, verschillende overtredingen geconstateerd. Wij merken u ten aanzien van slechts één overtreding aan als overtreder. Wij merken de vorige bewoonster van de woonboot ten aanzien van de andere overtredingen aan als overtreder.

Wij merken u ten aanzien van de volgende overtreding aan als overtreder:

2.1 De laadpaal voor een elektrische auto en de bekabeling hiervan

U heeft zonder omgevingsvergunning een laadpaal voor een elektrische auto en toebehorende bekabeling geplaatst in de beschermingszone A van een primaire waterkering. Zijnde de beschermingszone A van de primaire waterkering met kenmerk DWK00391. Dit is in strijd met artikel 3.2 van de Waterschapsverordening waterschap Brabantse Delta 2024 (hierna: de waterschapsverordening).

Uit artikel 3.2 lid 1 van de waterschapsverordening blijkt het volgende. Het is (onder andere) verboden om zonder omgevingsvergunning in een primaire waterkering of de daarbij behorende beschermingszone A

- a. Handelingen te verrichten;
- b. Werken te behouden; of
- c. Vaste substanties of voorwerpen te laten staan of liggen.

Een kopie van artikel 3.2 lid 1 van de waterschapsverordening hebben wij opgenomen in **Bijlage 2**.

Ten overvloedige wordt opgemerkt dat het zonder vergunning plaatsen en hebben van een laadpaal in de beschermingszone A van een primaire waterkering ook vóór 1 januari 2024, gelet op de toen geldende Keur waterschap Brabantse Delta 2015, verboden was.

Foto's van de bedoelde laadpaal hebben wij opgenomen in **Bijlage 3**.

3. Zienswijze

Wij hebben u de mogelijkheid geboden om te reageren op ons voornemen voor het opleggen van een last onder dwangsom, van 13 april 2026. Van deze mogelijkheid heeft u, via uw gemachtigde, [naam], gebruik gemaakt. Op 2 juni 2026 hebben wij de namens u ingediende zienswijze ontvangen. Daarin wordt het volgende aangevoerd.

3.1 U heeft enkel de laadpaal geplaatst

Aangevoerd wordt dat u enkel de laadpaal heeft geplaatst. Alle overige objecten, die worden genoemd en die de tuin vormen, waren reeds aanwezig toen u de woonboot kocht. U kunt derhalve, ten aanzien van de overige objecten, niet als overtreder worden aangemerkt.

3.2 U bent niet geïnformeerd over de noodzaak van een nieuwe vergunning

Aangevoerd wordt dat u noch door de vorige bewoonster van de woonboot, noch door ons waterschap bent geïnformeerd over de noodzaak van het verkrijgen van een nieuwe vergunning. U was niet bekend dat de vergunning van de vorige bewoonster van de woonboot persoonsgebonden was en na de verkoop van de woonboot aan u zou komen te vervallen. U is ook niet gemeld dat u een nieuwe vergunningaanvraag moest indienen en dat die nieuwe vergunning niet verleend zou worden.

3.3 Met het aanbieden van de nieuwe huurovereenkomst zijn bij u verwachtingen gecreëerd

Aangevoerd wordt dat uit het gespreksverslag van het gesprek op 13 september 2024 tussen u en ons waterschap (per e-mail aan u toegezonden op 20 september 2024) (zie **Bijlage 4**) blijkt dat ons waterschap onderkent dat de huurovereenkomst abusievelijk is aangeboden. En dat ons waterschap onderkent dat hiermee verwachtingen bij u zijn geschept over de mogelijkheden van het gebruik, die onjuist waren. U verwijt ons waterschap geen opzet, maar de gecreëerde verwachtingen waren aldus u wel cruciaal bij de aankoop van de woonboot.

3.4 Het is voor u onbegrijpelijk dat de tuin niet meer vergund zou kunnen worden

Aangevoerd wordt dat er reeds tien jaar een tuin aanwezig is ter hoogte van uw woonboot. Het is voor u onbegrijpelijk dat de situatie, die al sinds 2016 vergund was plots niet meer vergund zou kunnen worden. Als de woonboot niet aan u verkocht was, was de vergunning van de vorige bewoonster van de woonboot ook niet komen te vervallen. Die was immers verleend voor onbepaalde tijd.

Verder voert u aan dat het wel mogelijk is om de aanwezige objecten te vergunnen, maar dat die wens er niet is bij ons waterschap. Gesteld is, aldus u, dat geen vergunning kan worden verleend voor de werken die tezamen een tuin vormen, maar dat er wel vergunning kan worden verleend voor beperktere voorzieningen, omdat er rekening gehouden moet worden met de bestaande nevenfunctie wonen.

De noodzaak om de tuin sterk te beperken vanuit de wens om een ideaalbeeld ter plaatse te creëren, die plots zo sterk is dat de reeds tien jaar aanwezige tuin plots moet worden verwijderd, is voor u moeilijk te bevatten.

3.5 Het ideaalbeeld van een met gras beklede waterkering is verderop ook afwezig

Aangevoerd wordt dat vlakbij uw woonboot een grote scheepswerf is gelegen. Het ideaalbeeld van een met gras beklede waterkering naast dit stuk van het Oude Maasje is dus verre van aanwezig. Of althans, het is niet zo dat uw tuin een 'ideaalbeeld' onderbreekt. U heeft in dit kader een luchtfoto overgelegd.

3.6 U geeft aan dat het gebied binnen enkele jaren herontwikkeld gaat worden

Aangevoerd wordt dat er plannen zijn voor de gehele herontwikkeling van het gebied waar uw woonboot zich bevindt. De scheepswerf van Ruijtenberg zal herplaatst worden richting de Aanwassenweg, aan de zuidoostkant van uw woonboot. Als gevolg hiervan zal het gehele gebied op de schop gaan.

U geeft aan dat er al een intentieovereenkomst is gesloten tussen gemeente Geertruidenberg en Ruijtenberg. U legt in dit kader de geanonimiseerde overeenkomst, ondertekend door beide partijen op 10 juli 2025, een printscreen van de bekendmaking van de intentieovereenkomst op de LinkedIn pagina van gemeente Geertruidenberg en de besluitenlijst van de gemeente van 22 april 2025 over.

Verder geeft u aan dat in de intentieovereenkomst is vastgelegd dat de gemeenteraad reeds op 22 december 2022 een positieve grondhouding heeft ingenomen ten aanzien van verplaatsing van de scheepswerf van Ruijtenberg naar de gronden ten zuidoosten van bedrijventerrein De Pontonnier. En dat het college expliciet opdracht heeft gekregen deze verplaatsing verder uit te werken.

De gemeente heeft zich in de overeenkomst verbonden om in samenspraak met Ruijtenberg een haalbaarheidsonderzoek uit te voeren naar de ruimtelijke, maatschappelijke en financieel economische haalbaarheid van de verplaatsing. Daarbij is een concreet zoekgebied omschreven, worden gesprekken met grondeigenaren gevoerd en wordt een projectovereenkomst voorbereid. U verwijst in dit verband onder meer naar artikelen 1, 2, 3 en 7 van de intentieovereenkomst. En u verwijst naar bijlage 2 van de intentieovereenkomst, waaruit blijkt dat uw woonboot gelegen is in het zoekgebied voor de nieuwe scheepswerf.

Verder geeft u aan dat het duidelijk is dat de voorbereiding van de herontwikkeling in een vergevorderd stadium is. Er is immers, in het kader van de uitkoop, al een taxatie van uw woonboot verricht in opdracht van Ruijtenberg.

Verder heeft u navraag gedaan bij [REDACTED] betrokken als projectleider vanuit de gemeente Geertruidenberg bij de herpositionering van de scheepswerf van Ruijtenberg. Deze navraag leert u dat de ontwikkelvisie vrijwel gereed is en gepubliceerd zal worden. Vervolgens is de prognose dat binnen circa een jaar ook een omgevingsplanwijziging ter inzage zal komen te liggen c.a. vastgesteld zal worden. De plannen om dit gehele gebied te herontwikkelen zijn dus concreet en worden op afzienbare termijn doorgezet.

U voert verder aan dat de herpositionering van de scheepswerf van Ruijtenberg niet optioneel, maar een (juridische) noodzaak is. De huidige locatie van de scheepswerf is gelegen in het centrum van Raamsdonksveer en de gemeente Geertruidenberg wordt, aldus u, regelmatig geconfronteerd met handhavingsverzoeken van omwonenden met betrekking tot de exploitatie van de scheepswerf. Het verplaatsen van de scheepswerf naar de zoeklocatie is daarmee niet alleen de wens van de gemeente Geertruidenberg en Ruijtenberg, maar, aldus u, simpelweg noodzakelijk.

Gelet op de ontwikkelingen is het voor u moeilijk te bevatten waarom kort daarvoor uw tuin geheel moet komen te verdwijnen, terwijl die daar 10 jaar gelegen is en het gehele gebied binnen een tot enkele jaren volledig wordt herontwikkeld.

3.7 U zou graag een oplossing aangeboden willen krijgen voor de tussentijd

U beraadt zich over het doen van een vergunningaanvraag. Als het standpunt van ons waterschap echter blijft dat er geen vergunning zal worden verleend, bent u van mening dat een gedoogbeschikking op zijn plaats is. En anders verzoekt u om een begunstigingstermijn tot het moment dat de ontwikkeling van de nieuwe scheepswerf een feit is.

4. Onze overwegingen

Het waterschap is verantwoordelijk voor het in stand houden van veilige waterkeringen. Deze zorgplicht vervullen wij onder andere door het beheren, onderhouden en verbeteren van de waterkeringen. Onder beheren verstaan wij in dit verband ook toezicht en handhaving op de naleving van de waterschapsverordening. Waterkeringen moeten in goede staat zijn om (hoog) water tegen te kunnen houden. Dit betekent dat het profiel in stand moet worden gehouden en de waterkering stabiel moet blijven.

Voor de sterkte, stabiliteit en daarmee de veiligheid van de waterkering is een goede, gesloten grasmat op de taluds en op de kruin van de waterkering van groot belang. De sterkte van de grasmat wordt bepaald door de soortendiversiteit van het gras, een goede en diepe doorworteling en het ontbreken van kale

plekken. Een goede en diepe doorworteling van het gras voorkomt dat tijdens hoogwater klei en zand gemakkelijk kunnen wegspoelen met een overstroming tot gevolg. Wanneer op een waterkering geen goede grasmat aanwezig is komt de erosiebestendigheid en stabiliteit van de kering in het gedrang. De kans is dan groter dat de waterkering bij eventuele golfslag zal bezwijken.

U woont aan de Keizersveer 13a te Raamsdonksveer. U maakt gebruik van een gedeelte van twee percelen, die in eigendom van ons waterschap zijn. Deze percelen staan kadastraal bekend als RDK02I515 en RDK02I514. Deze percelen bevinden zich in de beschermingszone A van de primaire waterkering DWK00391.

Een primaire waterkering vervult een essentiële functie in de bescherming van het achterliggende gebied tegen overstromingen bij hoogwater. Het belang van een veilige en goed beheerbare primaire waterkering is daarom zwaarwegend. De waterkering moet duurzaam in stand worden gehouden en moet ook onder extreme omstandigheden betrouwbaar kunnen functioneren.

De beschermingszone A, die direct aan beide kanten van de primaire waterkering loopt, is een zone waarin beperkingen gelden om het functioneren van de primaire waterkering bij hoogwater te garanderen. Activiteiten en objecten in of nabij de primaire waterkering kunnen gevolgen hebben voor de sterkte, stabiliteit, inspecteerbaarheid en onderhoudbaarheid van de primaire kering en daarmee voor de waterveiligheid. Om die reden gaat ons waterschap terughoudend om met niet-waterkerende objecten in de beschermingszone A van een primaire waterkering en treden wij handhavend op wanneer dergelijke objecten zonder de vereiste omgevingsvergunning aanwezig zijn.

Graag reageren wij hieronder op de door u ingediende zienswijze.

4.1 Onze reactie op de voorgenomen herontwikkeling van het gebied

Ons waterschap is op de hoogte van de voorgenomen plannen om het gebied ter hoogte van uw woonboot te ontwikkelen. Om de beoogde gebiedsontwikkeling mogelijk te kunnen maken, zal de primaire kering, met kenmerk DWK00391, mogelijk eerst verlegd moeten worden.

Navraag bij de betrokken gebiedsadviseur van ons waterschap heeft geleerd dat het ons waterschap nog niet bekend is of het voor de betrokken partijen financieel haalbaar is om de primaire kering te gaan verleggen en het gebied bij uw woonboot te gaan ontwikkelen.

Verder is ook nog niet bekend, als de plannen voor de betrokken partijen financieel haalbaar zijn, op welke termijn de mogelijke verlegging van de primaire kering en de beoogde gebiedsontwikkeling dan voltooid zal zijn. Een voorzichtige schatting op dit moment is dat als de plannen definitief doorgaan, het nog vijf tot tien jaar kan duren voordat de primaire kering verlegd is. De primaire kering DWK00391 moet het achterliggende gebied in ieder geval blijven beschermen tegen overstromingen bij hoogwater tot er een nieuwe primaire kering gerealiseerd is die het achterliggende gebied beschermt.

In de door u overgelegde intentieovereenkomst is verder opgenomen dat gemeente Geertruidenberg en Ruijtenberg met elkaar onderzoek zullen doen naar de haalbaarheid van de verplaatsing van de scheepswerf naar het zoekgebied en vervolgens – afhankelijk van de resultaten van het onderzoek – zullen proberen te komen tot een projectovereenkomst. Of het haalbaar was, moest dus op 10 juli 2025 nog worden onderzocht. Of het haalbaar is, is ook op dit moment nog niet bekend. En ook als de plannen haalbaar zijn, hebben gemeente Geertruidenberg en Ruijtenberg met elkaar afgesproken dat ze zullen proberen te komen tot een projectovereenkomst. Het is dus vervolgens de vraag, als op een later moment blijkt dat de plannen haalbaar zijn, of gemeente Geertruidenberg en Ruijtenberg een projectovereenkomst zullen kunnen sluiten.

Het is dus nog onzeker of, en zo ja, wanneer de herontwikkeling daadwerkelijk zal worden uitgevoerd. Het is ook nog onzeker of, en zo ja, wanneer u zult worden uitgekocht door Ruijtenberg en geen gebruik meer zult maken van de tuin. De mogelijke verlegging van de primaire kering en de mogelijke herontwikkeling van het gebied en de mogelijke verplaatsing van Ruijtenberg vormen daarom geen bijzondere omstandigheid op grond waarvan wij nu afzien van handhaving tegen de laadpaal en de bijbehorende bekabeling.

Dat er in november 2024 een taxatie van uw woonboot heeft plaatsgevonden, doet aan het bovenstaande niet af.

4.2 Onze reactie op hetgeen u aanvoert met betrekking tot de nabijgelegen scheepswerf

Vanuit het oogpunt van uniformiteit, robuustheid, beheer(s)baarheid en doelmatigheid hanteert het waterschap als streefbeeld een waterkering in de vorm van een grondlichaam bekleed met een erosiebestendige grasmat, vrij van niet-waterkerende objecten als bijvoorbeeld bouwwerken, bomen en struiken en kabels en leidingen.

Ons waterschap is zich ervan bewust dat dit streefbeeld als zodanig niet over de volle lengte en breedte van de waterkering realiseerbaar is en dat maatschappelijke, landschappelijke, natuur- en cultuurhistorische

waarden en ruimtelijke kwaliteit medebepalend (kunnen) zijn bij de uiteindelijke inrichting en beheer van de waterkering. Ook wordt rekening gehouden met het gebruik van de waterkering voor bestaande nevenfuncties van de waterkering zoals wonen en transport.

U wijst op de aanwezigheid van de nabijgelegen scheepswerf en/of op eventuele overtredingen op andere locaties in de omgeving.

Ten aanzien hiervan merken wij allereerst het volgende op. Een mogelijke overtreding op een andere locatie betekent niet dat wij niet bevoegd zijn om handhavend op te treden tegen de overtredingen die ter hoogte van uw woonboot zijn geconstateerd. Iedere situatie wordt afzonderlijk beoordeeld aan de hand van de geldende regels, de feitelijke omstandigheden en de betrokken belangen.

In dit geval staat vast dat de laadpaal en de bijbehorende bekabeling zonder de vereiste omgevingsvergunning aanwezig zijn in de beschermingszone A van een primaire waterkering. Dat maakt dat wij bevoegd zijn om daartegen handhavend op te treden.

Verder merken wij op dat ter hoogte van de westelijk gelegen scheepswerf de afstand tussen het Oude Maasje en de primaire kering DWK00391 groter is dan de afstand tussen het Oude Maasje en de primaire kering DWK00391 ter hoogte van uw woonboot, zie **Bijlage 5**. Daarnaast is ter plaatse van de bedoelde scheepswerf sprake van een damwandconstructie. De feitelijke en waterstaatkundige situatie is daarom niet zonder meer vergelijkbaar met de situatie ter hoogte van uw woonboot en daarom laten wij dit verder onbesproken.

De door u gestelde afwezigheid van het ideaalbeeld vormt, op grond van het bovenstaande, geen reden op grond waarvan wij afzien van handhaving tegen de laadpaal en de bijbehorende bekabeling.

4.3 Onze reactie op dat de tuin al geruime tijd aanwezig is

U wijst erop dat er reeds tien jaar een tuin aanwezig is ter hoogte van uw woonboot. En dat het voor u onbegrijpelijk is dat u voor de tuin geen vergunning kan krijgen. Als de woonboot niet aan u verkocht was, was de vergunning van de vorige bewoonster van de woonboot ook niet komen te vervallen.

Voor zover uw opmerkingen over de al langer aanwezige tuin relevant zijn voor deze last onder dwangsom, betrekken wij deze bij de belangenafweging. Daarbij merken wij op dat dit besluit uitsluitend ziet op de laadpaal voor een elektrische auto en de daarbij behorende bekabeling.

Opgemerkt wordt dat de laadpaal en de bijbehorende bekabeling zonder omgevingsvergunning zijn geplaatst en dat daar ook niet achteraf door ons waterschap een vergunning voor is verleend. Verder merken wij op dat de laadpaal niet al reeds tien jaar aanwezig is, maar door u is geplaatst na 20 oktober 2021.

Het enkele tijdsverloop, van maximaal vijf jaar, sinds het plaatsen van de laadpaal en de bijbehorende bekabeling maakt niet dat wij niet langer bevoegd zijn om handhavend op te treden tegen deze overtreding. Hetgeen u hieromtrent aanvoert, maakt daarom niet dat wij afzien van handhaving tegen de laadpaal en de bijbehorende bekabeling.

Wellicht ten overvloede merken wij het volgende op ten aanzien van de vergunning van de vorige bewoonster van de woonboot.

Wij merken hierover allereerst, wellicht ten overvloede, op dat in de op 22 januari 2016 verleende vergunning, opgenomen als **Bijlage 6**, uitdrukkelijk is bepaald dat deze vergunning niet overdraagbaar was en een beperkte geldigheidsduur had. Dit hield verband met het door het waterschap gehanteerde uitgangspunt dat een waterkering zoveel mogelijk moet bestaan uit een grondlichaam met een erosiebestendige grasmat, vrij van niet-waterkerende objecten. In de vergunning is daarom bepaald dat de vergunning gold zolang de toenmalige vergunninghouder gebruikmaakte van het waterschapseigendom dan wel totdat de privaatrechtelijke overeenkomst (huurovereenkomst) tussen het waterschap en de toenmalige vergunninghouder zou eindigen. De vergunning was dus niet voor onbepaalde tijd verleend. Dat betekent dat de vergunning ook had kunnen vervallen als de privaatrechtelijke overeenkomst was beëindigd terwijl de vorige bewoonster van de woonboot nog in de woonboot woonde. Uw stelling dat sprake was van een vergunning voor de toenmalige vergunninghouder voor onbepaalde tijd volgen wij daarom niet.

Dat u, naar u stelt, niet bent geïnformeerd over de noodzaak van een nieuwe vergunning voor de eerder aanwezige objecten of over het persoonsgebonden karakter van de aan de vorige bewoonster van de woonboot verleende vergunning, doet aan het voorgaande niet af.

Verder merken wij, wellicht ten overvloede, op dat u tot op heden alleen een conceptverzoek voor een omgevingsvergunning heeft ingediend. Naar aanleiding daarvan heeft een vergunningverlener van ons waterschap u op 14 maart 2025 een advies toegezonden. Daarmee is nog geen sprake van een besluit op

een aanvraag om een omgevingsvergunning, laat staan van een besluit tot weigering daarvan. Als u alsnog een formele aanvraag om een omgevingsvergunning indient en daarop afwijzend wordt beslist, kunt u tegen dat besluit bezwaar maken en uw gronden in dat kader naar voren brengen.

4.4 Onze reactie op de omstandigheid dat u een huurovereenkomst is aangeboden

Voor zover uw opmerkingen over de aangeboden huurovereenkomst relevant zijn voor deze last onder dwangsom, betrekken wij deze bij de belangenafweging. Daarbij merken wij op dat dit besluit uitsluitend ziet op de laadpaal voor een elektrische auto en de daarbij behorende bekabeling.

Voor zover u zich beroept op verwachtingen die zouden zijn gewekt door het aanbieden van een huurovereenkomst, overwegen wij dat dit niet afdoet aan de bevoegdheid van ons waterschap om handhavend op te treden tegen de laadpaal en de bijbehorende bekabeling. Een privaatrechtelijke huurovereenkomst geeft geen publiekrechtelijke toestemming voor het plaatsen en behouden van een laadpaal met bekabeling in de beschermingszone A van een primaire waterkering. Daarvoor is een omgevingsvergunning vereist. Van een concrete, ondubbelzinnige en aan het bevoegde bestuursorgaan toe te rekenen toezegging dat de laadpaal zonder omgevingsvergunning mocht worden geplaatst en behouden, is ons niet gebleken.

4.5 Wij leggen u enkel een last onder dwangsom op ten aanzien van de laadpaal

Naar aanleiding van de verzonden voornemens hebben wij van zowel u als de vorige bewoonster van de woonboot vernomen dat de tuinlampen en de daarbij behorende elektronica en bekabeling door de vorige bewoonster van de woonboot zijn geplaatst. Om die reden merken wij u ten aanzien van die objecten niet langer aan als overtreder. Deze last onder dwangsom beperkt zich tot de laadpaal voor een elektrische auto en de daarbij behorende bekabeling.

Wij spreken u in dit besluit dus niet aan op de overige objecten die in de zienswijze worden genoemd, zoals de tuin, verharding, beplanting, afrastering, vlonder, steiger of andere niet-waterkerende objecten.

Uw zienswijze geeft ons geen aanleiding om af te zien van handhavend optreden tegen de laadpaal en de bijbehorende bekabeling.

Uit uw zienswijze volgt dat u erkent dat u de laadpaal zelf heeft geplaatst. Daarmee staat voor ons voldoende vast dat u ten aanzien van de laadpaal en de daarbij behorende bekabeling als overtreder kunt worden aangemerkt.

De laadpaal en de bijbehorende bekabeling zijn zonder omgevingsvergunning geplaatst en worden zonder omgevingsvergunning behouden in de beschermingszone A van een primaire waterkering. Daarmee is sprake van een overtreding van artikel 3.2 lid 1 van de waterschapsverordening.

Dat u erop mocht vertrouwen dat voor de laadpaal geen omgevingsvergunning nodig was, is ons niet gebleken. Evenmin is gebleken van een concrete, ondubbelzinnige en aan het bevoegde bestuursorgaan toe te rekenen toezegging dat de laadpaal zonder omgevingsvergunning mocht worden geplaatst of behouden.

Voor zover u verzoekt om een gedoogbeschikking of om een begunstigingstermijn tot het moment waarop de herontwikkeling een feit is, volgen wij dat verzoek niet.

Gedogen is slechts in uitzonderlijke situaties aan de orde. Van een dergelijke uitzonderlijke situatie is hier geen sprake. Er bestaat geen concreet zicht op legalisatie van de laadpaal en de bijbehorende bekabeling. Ook is geen sprake van een tijdelijke situatie waarvan voldoende zeker is wanneer deze eindigt.

Een begunstigingstermijn is verder bedoeld om u een redelijke termijn te geven om de overtreding te beëindigen. Deze termijn is niet bedoeld om een overtreding voor onbepaalde tijd of voor meerdere jaren te laten voortduren in afwachting van onzekere toekomstige ontwikkelingen.

Wij concluderen daarom dat uw zienswijze geen aanleiding geeft om af te zien van het opleggen van een last onder dwangsom voor de laadpaal en de bijbehorende bekabeling.

5. Overtreding

In artikel 3.2 lid 1 van de waterschapsverordening is, onder andere, vermeld dat het zonder vergunning verboden is om zonder omgevingsvergunning in een primaire waterkering of de daarbij behorende beschermingszone A

- a. Handelingen te verrichten;
- b. Werken te behouden; of
- c. Vaste substanties of voorwerpen te laten staan of liggen.

Hieronder valt ook het plaatsen van een laadpaal voor elektrische auto's en de bijbehorende bekabeling.

Een kopie van artikel 3.2 lid 1 van de waterschapsverordening hebben wij, zoals eerder gezegd, opgenomen in **Bijlage 2**.

6. Bevoegdheid

Een last onder dwangsom is een handhavingsbevoegdheid van het waterschap.¹ Een last onder dwangsom is een opdracht/bevel aan de overtreder om de overtreding(en) te beëindigen en om deze overtreding(en) in de toekomst niet meer te laten plaatsvinden. In dit geval wordt de last onder dwangsom ingezet om de overtreding te beëindigen en beëindigd te houden.

7. Besluit last onder dwangsom

Wij leggen u hierbij de volgende last onder dwangsom op:

1. U dient de overtreding van artikel 3.2 lid 1 van de waterschapsverordening, namelijk het zonder omgevingsvergunning hebben van een laadpaal voor elektrische auto's en bijbehorende elektronica en kabels in een beschermingszone A bij een primaire waterkering, te beëindigen en beëindigd te houden. Het gaat hier om de laadpaal, die geplaatst is op het perceel met kadastraal kenmerk RDK02I514 in de beschermingszone A van de primaire waterkering met het kenmerk DWK00391.

8. Herstelmaatregelen

U kunt de volgende actie of maatregel treffen om aan de onder punt 1 genoemde voorgenomen last te voldoen:

- U kunt de laadpaal voor elektrische auto's en bijbehorende elektronica en kabels verwijderen. Houdt ermee rekening dat u voor de verwijdering van de laadpaal voor elektrische auto's en bijbehorende elektronica en kabels een aparte omgevingsvergunning moet aanvragen.

9. Begunstigingstermijn

Wij geven u een termijn tot en met zondag 26 juli 2026 om de hiervoor omschreven last onder dwangsom uit te voeren. Dit heet de begunstigingstermijn. Wij vinden deze begunstigingstermijn een redelijke termijn.

Na 26 juli 2026 controleert een toezichthouder van ons waterschap of de overtreding ongedaan is gemaakt. Als de toezichthouder dan nog steeds de overtreding van artikel 3.2 lid 1 van de waterschapsverordening constateert, dan verbeurt u een dwangsom.

10. Hoogte dwangsom

Als u niet, niet tijdig of niet volledig voldoet aan de hiervoor omschreven last onder dwangsom:

Als u niet of niet volledig voldoet aan de onder punt 1 en punt 2 genoemde last onder dwangsom, verbeurt u een bedrag van € 100,- per week met een maximum van € 400,-. Met dien verstande dat u ook een bedrag van € 100,- verbeurt als u slechts een gedeelte van die periode (week) niet of niet volledig voldoet aan de last onder dwangsom.

Als het maximum van € 400,- is bereikt, wordt de dwangsom verhoogd. Als u vervolgens nog niet, niet-tijdig of niet volledig voldoet aan de hiervoor omschreven lasten onder dwangsom:

verbeurt u een bedrag van € 250,- per week met een maximum van € 1.000,-. Met dien verstande dat u ook een bedrag van € 1.000,- verbeurt als u slechts een gedeelte van die periode (week) niet of niet volledig voldoet aan de last onder dwangsom.

De gestelde bedragen en de daarbij gestelde maxima achten wij in redelijke verhouding tot het te dienen belang en de beoogde werking van de dwangsom.

11. Belangenafweging

Ons belang om handhavend op te treden wordt onder andere bepaald door:

- het algemeen belang dat volgt uit de bedoeling van de wetgever om een bepaald wettelijk voorschrift vast te stellen;
- het voorkomen dat anderen een (soortgelijke) overtreding zullen begaan (precedentwerking);
- het belang van andere mensen dat de overtredingen worden beëindigd;
- onze plicht om ervoor te zorgen dat de regels worden nageleefd.

Als wij uw belang afwegen tegen de hiervoor genoemde belangen, wegen deze belangen, zwaarder dan uw belang.

12. Beginselplicht tot handhaving

¹ Op grond van artikel 5:32 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 61 van de Waterschapswet.

Wij voeren een consequent handhavingsbeleid. Dit betekent dat wij bij overtredingen bijna altijd gebruik maken van onze bevoegdheid tot het opleggen van een last onder dwangsom of last onder bestuursdwang. In bepaalde gevallen nemen wij zo'n besluit niet. Bijvoorbeeld als de overtreding alsnog kan worden gelegaliseerd. Ook kan het voorkomen dat het opleggen van een last onder dwangsom zo onevenredig is in verhouding tot het daarmee te dienen belang dat hiervan in een bepaalde situatie moet worden afgezien. In uw geval is er geen sprake van concreet zicht op legalisatie. Ook is er geen sprake van onevenredigheid. Daarom gaan wij in dit geval over tot handhavend optreden.

Daarnaast vinden wij de opgelegde last onder dwangsom geschikt en noodzakelijk om het doel te bereiken: het beëindigen en beëindigd houden van de overtreding.

13. Bezwaarmogelijkheid

Als u het niet eens bent met dit besluit kunt u een bezwaarschrift indienen. Voor de wijze waarop, verwijzen wij u naar het bijgevoegde informatieblad rechtsbescherming (**Bijlage 7**).

14. Losse voorwerpen op de percelen van ons waterschap

Naast de geconstateerde overtredingen heeft de toezichthouder van ons waterschap geconstateerd dat u op de percelen, die kadastraal bekend zijn als RDK02I515 en RDK02I514, losse, persoonlijke voorwerpen hebt geplaatst. Wij verwachten van u dat u deze losse voorwerpen eveneens van het waterschapseigendom verwijdert, zodat het beheer van de percelen niet wordt belemmerd. Hiermee bedoelen wij alle losse voorwerpen, ongeacht hun aard en omvang, die zich op deze percelen bevinden, zoals, maar niet uitsluitend, de zuilen met plantenbakken (**Bijlage 8**), het tuinmeubilair (**Bijlage 9**) en de voorwerpen in en rondom het schuurtje (**Bijlage 10**).

Voor eventuele vragen kunt u contact opnemen met de juridisch medewerkers van de afdeling VTH bij ons waterschap. Zij zijn bereikbaar via het algemene telefoonnummer: [REDACTED] U kunt uw vragen ook schriftelijk stellen per e-mail: [REDACTED]

Hoogachtend,
Namens het dagelijks bestuur,
Teammanager Toezicht en handhaving omgeving

[REDACTED]

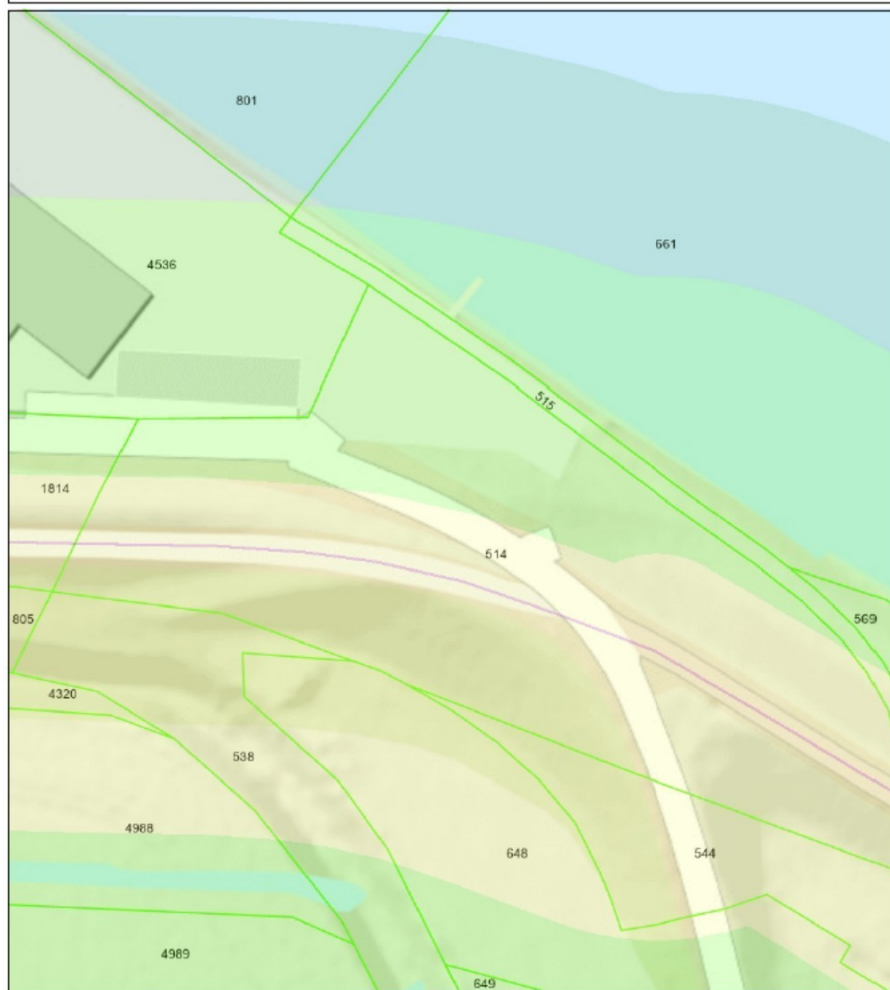
Bijlagen:

1. Situatieschetsen
2. Artikel 3.2 lid 1 van de waterschapsverordening
3. Foto's van de laadpaal voor elektrische auto's
4. Gespreksverslag van het gesprek op 13 september 2024
5. Situatieschets van de scheepswerf nabij Keizersveer 13a te Raamsdonksveer
6. Vergunning 16UTP01900 van 22 januari 2016 (Geanonimiseerd)
7. Informatieblad rechtsbescherming
8. Foto van de zuilen en plantenbakken
9. Foto van het tuinmeubilair
10. Foto van de spullen in en rondom het schuurtje

Bijlage 1 Situatieschetsen



Situatieschets Keizersveer 13a te Raamsdonksveer
Percelen RDK02I515 en RDK02I514



- Primaire waterkering
- Waterstaatwerk waterkering
- Beschermingszone waterkering
- Beschermingszone A
- Beschermingszone B
- Percelen



Waterschap
Brabantse Delta

Naam/Proces:
VTH

Datum: 23-03-2026

Formaat: A4

Schaal: 1:500



Bijlage 2 Artikel 3.2 lid 1 van de waterschapsverordening

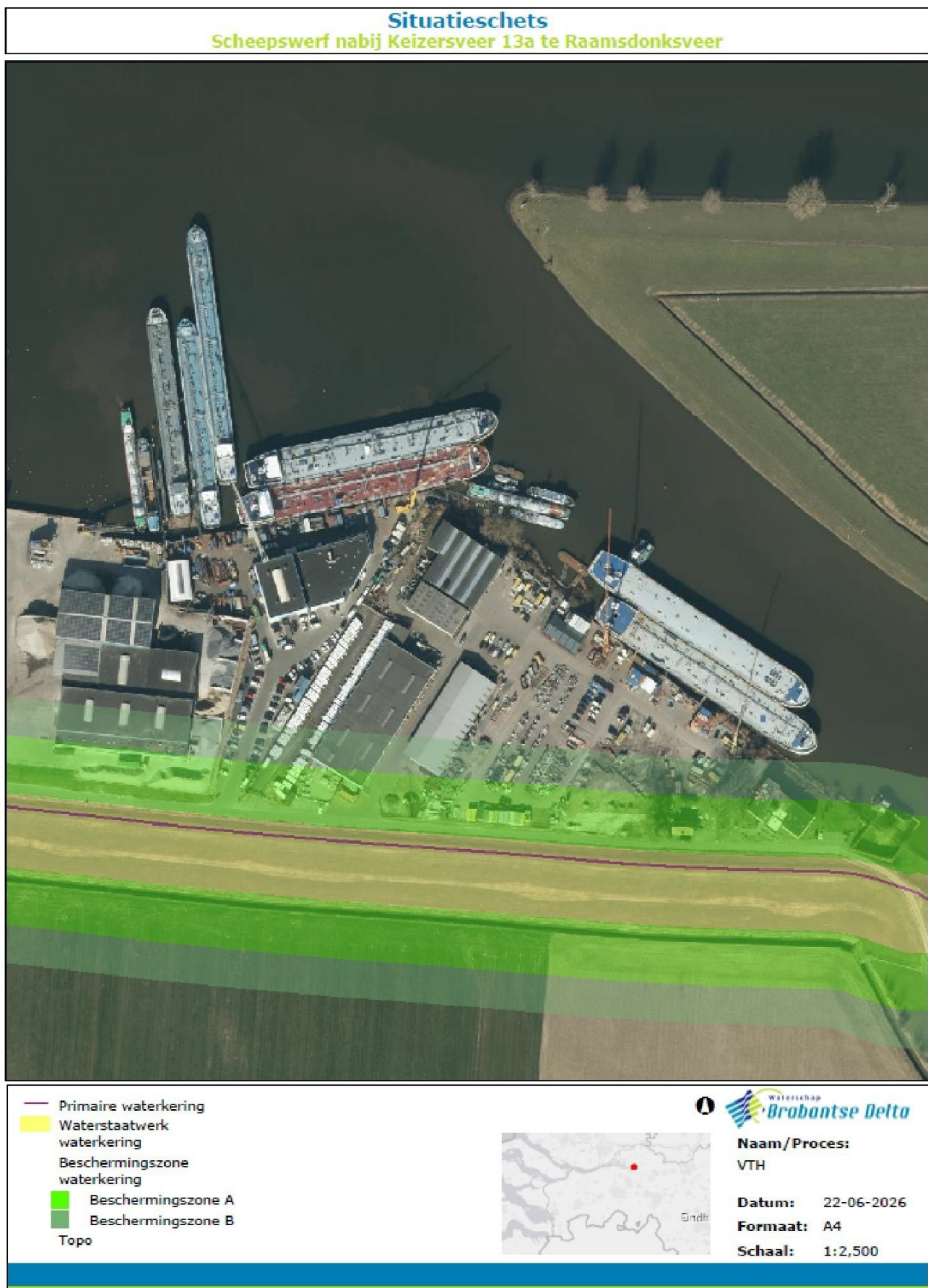
Het is verboden zonder omgevingsvergunning in een primaire waterkering of regionale waterkering, met uitzondering van compartimenteringskeringen, of in de daarbij behorende beschermingszone A bij een primaire waterkering of beschermingszone A bij een regionale waterkering, met uitzondering van compartimenteringskeringen;

- a. handelingen te verrichten;
- b. werken te behouden; of
- c. vaste substanties of voorwerpen te laten staan of liggen.

Bijlage 3 Foto's van de laadpaal voor elektrische auto's







1. Bezwaarmogelijkheid

Bent u het niet eens met ons besluit? Dan kunt u bezwaar maken. Op grond van de Algemene wet bestuursrecht, kunt u bezwaar maken tot zes weken na de dag dat het besluit bekend is gemaakt (toe is gezonden).

Hoe maakt u bezwaar tegen een besluit?

Bezwaar maken kan zowel digitaal als per post.

Digitaal kunt u bezwaar maken via de donkerblauwe knop 'Bezwaar maken tegen een besluit' via <https://www.brabantsedelta.nl/bezwaar-maken>. Om digitaal bezwaar te kunnen maken, moet u wel een elektronische handtekening (bijvoorbeeld DigiD) hebben.

Per post kunt u uw bezwaar sturen naar:
Waterschap Brabantse Delta, Postbus 5520, 4801 DZ Breda

Stuurt u uw bezwaar per post? Dan verzoeken wij u om in de linkerbovenhoek van de enveloppe en de brief het woord "bezwaarschrift" te vermelden.

Welke gegevens neemt u op in uw bezwaar?

In uw bezwaarschrift schrijft u (tenminste) het volgende:

- a. uw naam;
- b. uw adres;
- c. de datum waarop u uw bezwaarschrift heeft opgesteld;
- d. de datum van het besluit waartegen u bezwaar indient;
- e. het nummer of kenmerk van het besluit waartegen u bezwaar indient;
- f. waarom u het niet eens bent met het besluit;
- g. uw e-mailadres (alleen als u ook een antwoord van ons per e-mail wilt);
- h. uw handtekening (alleen als u uw bezwaar per post stuurt).

2. Voorlopige voorziening

Een genomen besluit treedt na bekendmaking (toezending) in werking. En wordt door het maken van bezwaar niet geschorst. Daarom kunt u, in afwachting van de behandeling van uw bezwaar, daarnaast een verzoek indienen tot het treffen van een voorlopige voorziening.

Uw verzoek kunt u sturen naar de **voorzieningenrechter van de Rechtbank Zeeland-West-Brabant**. Dit kan per post. En dit kan digitaal. Om het verzoek digitaal te kunnen versturen, moet u wel een elektronische handtekening (DigiD) hebben. Kijk op onderstaande site voor de precieze voorwaarden.

Per post kunt u uw verzoek sturen naar Voorzieningenrechter van de Rechtbank Zeeland-West-Brabant, sector bestuursrecht, team bestuursrecht, Postbus 90006, 4800 PA Breda.

Digitaal kunt u uw verzoek sturen via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>.

De Voorzieningenrechter kan naar aanleiding van uw verzoek een voorlopige voorziening treffen (bijvoorbeeld schorsing van het besluit). Dit kan als spoed, gelet op de betrokken belangen, dat noodzakelijk maakt. Het gaat hier vooral om situaties waarin u in redelijkheid niet kunt wachten op de beslissing op het bezwaar en de uitspraak van de rechter op het eventueel daarna ingestelde beroep.

Het verzoek moet zijn ondertekend. En in uw bezwaarschrift schrijft u (tenminste) het volgende:

- a. uw naam;
- b. uw adres;
- c. de datum waarop u uw verzoek heeft opgesteld;
- d. dat ons waterschap, waterschap Brabantse Delta, een besluit heeft genomen;
- e. de datum van het besluit waartegen u bezwaar heeft ingediend en waarvoor u een voorlopige voorziening verzoekt;
- f. het nummer of kenmerk van het besluit waartegen u bezwaar heeft ingediend en waarvoor u een voorlopige voorziening verzoekt;
- g. waarom u om een voorlopige voorziening verzoekt (waarom spoedeisend karakter?).

Stuur bij uw verzoek ook een kopie van uw bezwaarschrift mee. Stuur als het kan ook een kopie mee van het besluit waartegen u bezwaar heeft ingediend.

Bijlage 8 Foto van de zuilen en plantenbakken





Bijlage 10 Foto van de spullen in en rondom het schuurtje

