



# **Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Woonboten Oostenburgervaart**

## **Inleiding**

Overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan Woonboten Oostenburgervaart van 17 december 2020 tot en met 27 januari 2021 voor een ieder ter inzage gelegen.

Van de mogelijkheid om mondeling een zienswijze kenbaar te maken, heeft niemand gebruik gemaakt.

Er is 1 schriftelijke zienswijzen ontvangen van:

1.

## **Formele aspecten**

Volgens artikel 3:16 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) bedraagt de termijn voor het indienen van een zienswijze zes weken. Deze termijn vangt, gelet op het tweede lid van dit artikel, aan met ingang van de dag waarop het ontwerp ter inzage is gelegd, in dit geval op 17 december 2020. Een zienswijze is tijdig ingediend als het voor het einde van de termijn is ontvangen. Bij verzending per post is een zienswijze tijdig ingediend indien het voor het einde van de termijn ter post is bezorgd, mits niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen. De termijn liep tot en met 27 januari 2021. De zienswijze is op 27 januari 2021 aangetekend verstuurd en op 29 januari 2021 ontvangen door de gemeente. De zienswijze is tijdig ingekomen. Adressant kan in zijn bezwaren, zoals verwoord in de zienswijze, worden ontvangen.

## **Inhoudelijke behandeling**

In deze Nota van beantwoording vatten burgemeester en wethouders de ontvangen zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan samen en beantwoorden zij die. Dit betekent overigens niet dat de onderdelen van de zienswijze die niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling zijn betrokken. De reactie is in zijn geheel beoordeeld.

**Adressant 1**

Adressant heeft de volgende opmerkingen/ bezwaren ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijze 1.1

Adressant stelt dat de gemeente wist dat hij het voornemen had om de woonboot op zijn ligplaats in de Oostenburgervaart te vervangen door een nieuwbouwwoonboot met vrijwel de maximale maten van het bestemmingsplan Stadswerf Oostenburg. In nauw overleg met diverse ambtenaren van de gemeente heeft hij zijn ligplaats met de 'Marcel' aan de Lijnbaansgracht opgegeven en een omgevingsvergunning gevraagd en gekregen voor het hebben van woonboot de 'Simmerwende' in de Oostenburgervaart. Adressant heeft het voornemen de Simmerwende te vervangen voor een grote nieuwbouwwoonboot. Prints van e-mailwisselingen zijn bijgevoerd waaruit dit zou blijken. Adressant geeft ook aan dat hem te verstaan is gegeven dat op verzoek van omwonenden de maatvoering zou worden verkleind. Daarop zou adressant per email hebben verzocht om een compromis te zoeken tussen gemeente, omwonenden en hemzelf. De ontvangst van die email is bevestigd, maar er is geen follow up geweest; daarna is het voorbereidingsbesluit genomen. Adressant stelt dat het vertrouwensbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel zijn geschonden nu dit alles niet is betrokken bij de (voorgenomen) besluitvorming. Adressant stelt aanzienlijke schade te lijden. Het plan is daarom niet financieel uitvoerbaar.

Beantwoording

Het college erkent dat sprake is van een ongelukkige samenloop van omstandigheden voor adressant. Uit de bij de zienswijze gevoegde emailwisseling blijkt echter niet dat betrokken ambtenaren op de hoogte waren van het voornemen om voor de nieuwbouw gebruik te maken van vrijwel de maximale maten uit het bestemmingplan Stadswerf Oostenburg. Ook uit het enkele feit dat hem op enig moment is medegedeeld dat maten naar beneden zouden worden bijgesteld, valt niet op te maken dat ambtenaren op de hoogte waren van de meer precieze inhoud van zijn plannen. Nu ambtenaren hier geen weet van hadden, kan ook niet worden gezegd dat op hen een plicht rustte om adressant tijdig te waarschuwen dat er een voorbereidingsbesluit in voorbereiding was. Noch vloeit uit het recht voort dat voor adressant een uitzondering in het bestemmingsplan moet worden gemaakt ten einde hem een boot met grotere maatvoering toe te staan. Het had op zijn weg gelegen om geen tijd te verliezen alvorens een aanvraag om omgevingsvergunning in te dienen voor een boot met de grote maten, nadat hem ter ore was gekomen dat de maten verkleind zouden worden. Het bevoegd gezag is gerechtigd om een planologische regeling met betrekking tot maatvoering naar beneden bij te stellen als deze haar onjuist voorkomen, en ook om daaraan voorafgaand een voorbereidingsbesluit te nemen, juist om te voorkomen dat nog een omgevingsvergunning zou moeten worden verleend die toestemming geeft voor deze grote maten. Samenvattend is het vertrouwensbeginsel naar het oordeel van het college niet geschonden door geen rekening te houden met het voornemen van adressant. Het zorgvuldigheidsbeginsel is daarom ook niet in het geding. Niet valt in te zien waarom het plan niet financieel uitvoerbaar zou zijn als zou blijken dat adressant recht heeft op tegemoetkoming in planschade.

### Zienswijze 1.2

Adressant stelt dat zijn aanvraag d.d. 5 januari 2021 voldoet aan de stedenbouwkundige ontwikkeling van dit gebied. Dit zou blijken uit het feit dat de aanvraag is aangehouden. Het ontwerp sluit volgens adressant naadloos aan bij de bestaande bouw en vormt een overgang naar de nieuwbouw die wordt uitgevoerd. Adressant creëert met het ontwerp drie woningen, waarvan twee starterswoningen, en dient daarbij zowel het stedenbouwkundig perspectief als de optimale benutting. Volgens adressant zou er bij voorkeur sprake moeten zijn van een gesprek met bewoners en ontwerpers om een adequate belangenafweging te kunnen maken indien er zorgen zijn over de maatvoering conform de huidige regelgeving.

### Beantwoording

Zoals bij de beantwoording van zienswijze 1.1 is aangegeven is het bevoegd gezag gerechtigd om een planologische regeling met betrekking tot maatvoering naar beneden bij te stellen als deze haar onjuist voorkomen. Het voorbereidingsbesluit is genomen om juist te voorkomen dat nog een omgevingsvergunning zou moeten worden verleend die toestemming geeft voor deze grote maten. Het voorbereidingsbesluit en de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan hebben dan ook tot gevolg dat de aanvraag van adressant is aangehouden. Niet valt in te zien waarom in de Oostenburgervaart andere maten zouden moeten gelden dan die van de Botenrichtlijnen 2014 voor de rest van de binnenstad. Eén van de uitgangspunt van het beleid is het behoud van zichtbaarheid op het water vanaf de kade. Beleving van het water moet gewaarborgd blijven. Een grote barrière tussen de kade en het water is niet wenselijk. In de Oostenburgervaart is het hoogteverschil tussen kade en de waterlijn circa 1,40 meter, vergelijkbaar met het grootste deel van de rest van de Amsterdamse binnenstad. Er is dan ook geen reden om in dit geval voor adressant een uitzondering in het bestemmingsplan te maken ten einde hem een boot met grotere maatvoering toe te staan. Ook staat niet vast dat het creëren van drie aparte woningen ruimtelijk aanvaardbaar kan worden geacht.

### Zienswijze 1.3

De aanpassing van de maatvoering lijkt ingegeven door het feit dat enkele buurtbewoners hebben aangegeven dat zij dit wenselijk vinden. Een omissie met een beleidsregel uit 2014 is slechts een kapstok waarmee dit besluit wordt onderbouwd. Niet duidelijk is welke belangen er worden gediend. Adressant stelt dat zijn belangen in financiële zin ernstig worden geschaad doordat het aantal vierkante meters dat nu nog mogelijk is met 162 m<sup>2</sup> wordt verlaagd. Adressant geeft aan bereidheid te hebben getoond om tot een compromis te komen. Nu daar geen gebruik van is gemaakt, kan zondermeer worden gesteld dat met de belangen van adressant geen rekening is gehouden.

### Beantwoording

De Botenrichtlijnen 2014 is geldig beleid voor woonboten op het water in de binnenstad en de daarin opgenomen maatvoering wordt, met een enkele uitzondering genoemd in het beleid, in de gehele binnenstad toegepast. Met dit bestemmingsplan is voor de maatvoering van woonboten daarom aangesloten bij de Botenrichtlijnen 2014. Het bevoegd gezag is, zoals gezegd, gerechtigd om een planologische regeling met betrekking tot de maatvoering naar beneden bij te stellen als deze haar onjuist voorkomen. Zoals aangegeven onder beantwoording 1.1 erkent het college dat

sprake is van een ongelukkige samenloop van omstandigheden voor adressant. Uit de bij de zienswijze gevoegde emailwisseling blijkt echter niet dat betrokken ambtenaren op de hoogte waren van het voornemen om voor de nieuwbouw gebruik te maken van de maximale maten uit het bestemmingplan Stadswerf Oostenburg. Hieruit kan dan ook geen verplichting voortvloeien dat voor adressant een uitzondering in het bestemmingsplan moet worden gemaakt ten einde hem een boot met grotere maatvoering toe te staan.

#### Zienswijze 1.4

Adressant geeft -kort samengevat- aan ervan uit te mogen gaan dat het bestemmingsplan Stadswerf Oostenburg geldend was en zou blijven voor de afspraken die adressant met de gemeente heeft gemaakt. Volgens adressant heeft de gemeenteraad met het vaststellen van het bestemmingsplan Stadswerf Oostenburg de ruimtelijke randvoorwaarden voor wonen /werken enorm verruimd. In dat kader zijn, volgens adressant, ook de maximale maten van woonboten in het bestemmingsplan Stadswerf Oostenburg vastgesteld. Niet duidelijk is waarom de maximale maatvoering van woonboten in lijn moeten worden gebracht met een ondergeschikte beleidsregel.

#### Beantwoording

Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording 1.1 en 1.2. Het bevoegd gezag is, zoals gezegd, gerechtigd om een planologische regeling met betrekking tot de maatvoering naar beneden bij te stellen als deze haar onjuist voorkomen. Uit de mailwisseling die adressant bij haar zienswijze heeft gevoegd blijkt niet van een afspraak over nieuwbouw tot de maximale maten van het bestemmingsplan Woonboten Oostenburgvaart.

#### Zienswijze 1.5

Adressant geeft – kort samengevat- aan dat niet alle maatvoeringen en uitzonderingen die in de Botenrichtlijnen 2014 worden genoemd zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Dit lijkt willekeurig en gaat in tegen de rechtszekerheid. Adressant verwijst hierbij naar artikel 12 van de Botenrichtlijnen 2014.

#### Beantwoording

In het ontwerpbestemmingsplan zijn de maximale maten zoals genoemd in artikel 8 van de Botenrichtlijnen 2014 opgenomen. Dit is de kernbepaling uit de Botenrichtlijnen 2014 en de harde maatvoering waarop is aangesloten bij dit bestemmingsplan. Vanaf de inwerkingtreding van het bestemmingsplan Woonboten Oostenburgvaart regelt dit bestemmingsplan de regels geldend in het gebied. De harde maatvoering is hiermee in lijn met de Botenrichtlijn 2014, waarmee ongewenste ontwikkelingen kunnen worden tegengegaan. De strekking en inhoud van de Botenrichtlijnen 2014 is hiermee niet zonder betekenis geworden; bij de toetsing en belangenafweging van een aanvraag in het kader van de binnenplanse afwijking zal ook gekeken worden naar de inhoud en strekking van de Botenrichtlijnen 2014. Er is hiermee geen sprake van strijd met de rechtszekerheid.

#### Zienswijze 1.6

Adressant geeft – kort samengevat- aan dat de structuurvisie 2040 vastgesteld in februari 2011 de basis vormt voor alle ruimtelijke plannen. Er mag dus vanuit worden gegaan dat de maatvoering van woonboten zorgvuldig is gekozen. Er is dan ook geen aanleiding de maatvoering te beperken.

#### Beantwoording

De Structuurvisie Amsterdam 2040 bevat de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid. Het bestemmingsplan Woonboten Oostenburgervaart is niet strijdig met de Structuurvisie Amsterdam 2040. Zoals hiervoor aangegeven is het bevoegd gezag gerechtigd om een planologische regeling met betrekking tot de maatvoering naar beneden bij te stellen als deze haar onjuist voorkomen.

#### Zienswijze 1.7

Adressant voert- kort samengevat- aan dat zijn plan is om drie woningen op de nieuwbouw te realiseren waarvan twee starterswoningen. Het bestemmingsplan Woonboten Oostenburgervaart resulteert dus in een afname van het aantal woningen. Hierbij verwijst adressant naar de ladder van duurzame verstedelijking.

#### Beantwoording 1.7

Er is geen sprake van een afname van woningen. De drie woningen op de woonboot zijn niet bestaand noch vergund. Het college kan adressant hierin dan ook niet volgen.

#### Zienswijze 1.8

Adressant geeft - kort samengevat- aan dat het ontwerpbestemmingsplan Woonboten Oostenburgervaart het dagelijks bestuur de mogelijkheid geeft af te wijken van de maten voor woonboten tot een maximale maat van 7 meter breed en 6 meter hoog. Adressant geeft aan dat deze mogelijkheid wordt beperkt door onduidelijke voorwaarden met begrippen als 'karakteristiek stadsgezicht' en 'onevenredige mate van aantasting'. Het bevoegd gezag is hierdoor niet in staat ten volle af te wijken van de regels in het bestemmingsplan. Het enige doel lijkt planschadeclaims te kunnen afwijzen.

#### Beantwoording 1.8

De voorwaarden opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan dat *'toepassing van de bevoegdheid niet tot gevolg mag hebben dat de karakteristiek van het stadsgezicht in onevenredige mate wordt aangetast en / of aan de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied in onevenredige mate afbreuk wordt gedaan'* wordt vaak toegepast in bestemmingsplannen. Of hieraan is voldaan dient uiteraard goed te worden gemotiveerd. Een binnenplanse afwijking zoals hier opgenomen geeft geen recht op een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan. Er vindt een afweging en beoordeling plaats waarbij aan de voorwaarde moet worden getoetst. De voorwaarde borgt een zorgvuldige beoordeling van een verzoek tot afwijkingen van het bestemmingsplan.

#### Zienswijze 1.9

Adressant geeft - kort samengevat- aan dat het ontwerpbestemmingsplan Woonboten Oostenburgervaart het dagelijks bestuur de mogelijkheid geeft af te wijken van de maten voor

woonboten tot een maximale maat van 7 meter breed en 6 meter hoog, terwijl de doelstelling is de maten voor woonboten in overeenstemming te brengen met de Botenrichtlijnen 2014. Dit gaat in tegen de rechtszekerheid.

#### Beantwoording 1.9

De rechtstreekse rechten zijn in overeenstemming gebracht met de Botenrichtlijnen 2014. De binnenplanse afwijkingsbevoegdheid geeft er blijk van dat de pas niet volledig wordt afgesneden, maar dat er onder omstandigheden een afwijking mogelijk is. Het vraagt om maatwerk, om een afweging van de genoemde belangen tegen het licht van de concrete aanvraag. Het college ziet geen tegenstelling maar een op maat gemaakte regeling.

#### **Conclusie**

Burgemeester en wethouders stellen voor de zienswijze van adressant ongegrond te verklaren.