

Uitspraak 202205262/1/R1

ECLI:	ECLI:NL:RVS:2023:1167
Datum uitspraak:	22 maart 2023
Inhoudsindicatie:	Bij besluit van 13 juli 2022 heeft de raad van de gemeente Amsterdam het bestemmingsplan "IJburg 1e fase Kavel II" vastgesteld. Het plan vormt een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan "IJburg 1e fase CS". Dat bestemmingsplan stond al woningbouw toe op de desbetreffende locatie, maar die woningbouw is niet gerealiseerd omdat de planregels de inmiddels gewenste ontwikkeling niet in deze vorm toestonden. Om de ontwikkeling te kunnen realiseren, voorziet het bestemmingsplan in drie evenwijdig aan elkaar lopende bouwvlakken met de bestemming "Wonen". De maximale bouwhoogte is 7,5 meter. Het plangebied wordt in noordelijke richting begrensd door de waterwoningen van de zogenaamde Waterbuurt oost-noord. In oostelijke richting wordt het gebied begrensd door de Brigantijnkade, in westelijke richting door hoogspanningsleidingen en de waterwoningen van de Waterbuurt west en in zuidelijke richting door de woningen aan de Schokkerjachtdijk. [appellant sub 1] en anderen en [appellant sub 2] wonen aan de Schokkerjachtdijk en vrezen onder meer voor een aantasting van hun privacy en uitzicht.

📍 eerste aanleg - enkelvoudig

📍 ro - noord-holland

Volledige tekst

202205262/1/R1.

Datum uitspraak: 22 maart 2023

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. [appellant sub 1] en anderen, allen wonend te Amsterdam,
2. [appellant sub 2], wonend te Amsterdam,

appellanten,

en

de raad van de gemeente Amsterdam,

verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 13 juli 2022 heeft de raad het bestemmingsplan "IJburg 1e fase Kavel II" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben [appellant sub 1] en anderen en [appellant sub 2] beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

[appellant sub 1] en anderen hebben een nader stuk ingediend.

De Afdeling heeft de zaak op een zitting behandeld op 17 januari 2023, waar [appellant sub 1], bijgestaan door mr. D. op de Hoek, advocaat te Amsterdam, [appellant sub 2] en de raad, vertegenwoordigd door ing. M.M.H.M. Tiekstra-Braun, mr. P. Schravendijk en ir. H. Burger, zijn verschenen.

Overwegingen

Inleiding

1. Het plan vormt een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan "IJburg 1e fase CS". Dat bestemmingsplan stond al woningbouw toe op de desbetreffende locatie, maar die woningbouw is niet gerealiseerd omdat de planregels de inmiddels gewenste ontwikkeling niet in deze vorm toestonden. Om de ontwikkeling te kunnen realiseren, voorziet het bestemmingsplan in drie evenwijdig aan elkaar lopende bouwvlakken met de bestemming "Wonen". De maximale bouwhoogte is 7,5 meter. Tussen de bouwvlakken met de bestemming "Wonen" liggen gronden met de bestemming "Water". Binnen de bouwvlakken zijn naar keuze "waterwoningen" of "drijvende bouwwerken" mogelijk.
2. Het plangebied wordt in noordelijke richting begrensd door de waterwoningen van de zogenaamde Waterbuurt oost-noord. In oostelijke richting wordt het gebied begrensd door de Brigantijnkade, in westelijke richting door hoogspanningsleidingen en de waterwoningen van de Waterbuurt west en in zuidelijke richting door de woningen aan de Schokkerjachtdijk.
3. [appellant sub 1] en anderen en [appellant sub 2] wonen aan de Schokkerjachtdijk en vrezen onder meer voor een aantasting van hun privacy en uitzicht.

Wet- en regelgeving

4. De relevante wet- en regelgeving is opgenomen in de bijlage. Die bijlage maakt onderdeel uit van deze uitspraak.

Toetsingskader

5. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen. De Afdeling oordeelt niet zelf of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De Afdeling beoordeelt aan de hand van de beroepsgronden of het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in overeenstemming is met het recht. Daarbij kan aan de orde komen of de nadelige gevolgen van het plan onevenredig zijn in verhouding tot de met het plan te dienen doelen.
6. Ingevolge artikel 1.1 van de Crisis- en herstelwet (hierna: de Chw) is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Chw, waaronder artikel 1.6a, van toepassing op deze zaak.

Woon- en leefklimaat: privacy en uitzicht

7. [appellant sub 1] en anderen en [appellant sub 2] betogen dat het plan een onevenredige aantasting oplevert van hun privacy en uitzicht. Doordat het plan geen maximum aantal waterwoningen kent en de bouwregels te ruim zijn, kan op een afstand van 17 meter van hun woningen een gesloten gevelwand gebouwd worden die 7,5 meter hoog is, aldus [appellant sub 1] en anderen en [appellant sub 2]. Gelet op de bouwhoogte van 4,5 meter die het bestemmingsplan "IJburg 1e fase CS" maximaal mogelijk maakte, achten [appellant sub 1] en anderen en [appellant sub 2] dat een onevenredige aantasting van hun privacy.

[appellant sub 2] voert in het licht daarvan aan dat de raad het aantal waterwoningen had moeten beperken tot een maximum aantal, zoals hem is toegezegd en op de website van de gemeente staat, namelijk 46 tot maximaal 57 woningen.

[appellant sub 1] en anderen wijzen in het bijzonder op de omvang van drijvende bouwwerken die het bestemmingsplan mogelijk maakt. Drijvende bouwwerken mogen 6 meter breed worden en een lengte van 20 meter hebben en een maximale bouwhoogte van 7,5 meter. Weliswaar schrijft het plan een onderlinge afstand van 5 meter voor tussen de waterwoningen, maar dit neemt niet weg dat er door de omvang van de drijvende bouwwerken alsnog een dichte gevelwand kan ontstaan. Mede vanwege het stemgeluid van de toekomstige bewoners en het creëren van dakterrassen achten [appellant sub 1] en anderen een afstand van ten minste 25 meter toepasselijker. Zij wijzen daarbij op de afstand die is gehanteerd tussen de Brigantijnkade en de aldaar gesitueerde waterwoningen, die volgens [appellant sub 1] en anderen 26,5 meter is.

7.1. Over het algemeen kunnen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen. Hieruit volgt dat [appellant sub 1] en anderen en [appellant sub 2] geen aanspraak kunnen maken op een blijvend vrij uitzicht vanuit hun woningen.

De raad heeft het met het oog op de volgens hem noodzakelijke flexibiliteit niet aangewezen geacht een maximum aantal waterwoningen vast te leggen in de planregels. Volgens hem kan het woon- en leefklimaat van omwonenden op andere, hierna onder 7.2 beschreven, manieren worden beschermd. De Afdeling acht dat standpunt niet onredelijk. Voor zover [appellant sub 2] zich in dit opzicht beroept op de toezegging die aan hem gedaan zou zijn, is de Afdeling van oordeel dat [appellant sub 2] de toezegging niet aannemelijk heeft gemaakt. Daarbij wordt in aanmerking genomen dat de informatie op de website gepaard ging met de boodschap dat de raad nog over het bestemmingsplan moest stemmen.

7.2. De raad heeft beoogd het woon- en leefklimaat van omwonenden op diverse andere manieren dan door het vastleggen van het maximale aantal waterwoningen te beschermen. Zo volgt uit artikel 4.2.2 van de planregels dat de waterwoningen alleen in het bouwvlak gebouwd mogen worden. Verder is de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid die was voorzien in het ontwerpbestemmingsplan geschrapt, waardoor de maximale bouwhoogte in het vastgestelde plan is beperkt tot 7,5 meter. Dit is mede gebeurd naar aanleiding van de zienswijze van [appellant sub 1] en anderen. Ook is het aantal waterwoningen dat geschakeld mag worden uitgevoerd, beperkt tot 10. Daarnaast zijn de bouw mogelijkheden van de derde bouwlaag beperkt tot 35 vierkante meter en mag daarop geen dakterras komen. Tot slot bedraagt de minimale onderlinge afstand tussen de waterwoningen nu vijf meter.

7.3. Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad zich op het standpunt mogen stellen dat met de onder 7.2 vermelde beperkingen het woon- en leefklimaat van omwonenden grotendeels voldoende wordt beschermd. Daarbij neemt de Afdeling in beschouwing dat het gaat om een stedelijke omgeving en dat een zekere beperking van het uitzicht onvermijdelijk kan zijn bij het wonen in een dergelijke omgeving. Verder was de raad niet gehouden de planregels in ieder opzicht af te stemmen op de regeling die geldt voor de al gerealiseerde waterwoningen nabij de Brigantijnkade.

Het voorgaande neemt niet weg dat de planregels naar het oordeel van de Afdeling op twee punten de toets der kritiek niet kunnen doorstaan.

In de eerste plaats betreft dat het feit dat waar in artikel 4.2.2, aanhef en onder l, voor waterwoningen is voorzien in een buffer tussen de woningen van minimaal 5 meter, in artikel 4.2.3 een dergelijke buffer voor drijvende bouwwerken ontbreekt. Ter zitting heeft de raad dit verschil verklaard uit het feit dat drijvende bouwwerken een andere ruimtelijke uitstraling hebben dan waterwoningen. De Afdeling stelt echter vast dat het plan een identieke maximale hoogte kent voor waterwoningen en voor drijvende bouwwerken, te weten 7,5 meter. Ook anderszins mogen drijvende bouwwerken op grond van het plan forse afmetingen hebben. Het plan staat namelijk toe drijvende bouwwerken te realiseren met een breedte van 6 meter en een lengte van 20 meter, waarbij de bovenste bouwlaag als terras gebruikt mag worden. Verder mogen twee van die drijvende bouwwerken een lengte hebben van 30 meter. Weliswaar beperkt artikel 4.2.3, aanhef en onder a, van de planregels het aantal drijvende bouwwerken tot maximaal 19, maar dat laat onverlet dat op bepaalde plaatsen een aaneengesloten rij van hoge en omvangrijke drijvende bouwwerken kan ontstaan die zogenoemde doorkijkjes onmogelijk maakt. Deze mogelijkheid is ook aanwezig op het bouwvlak dat op 17 meter afstand ligt van de woningen van [appellant

sub 1] en anderen en [appellant sub 2]. Gelet op het voorgaande acht de Afdeling niet toereikend gemotiveerd waarom de ruimtelijke uitstraling van drijvende bouwwerken zodanig verschilt van die van waterwoningen, dat bij drijvende bouwwerken een verplichte buffer tussen de bouwwerken kan worden gemist.

Naar het oordeel van de Afdeling is het daarnaast onduidelijk hoe artikel 4.2.2, aanhef en onder f, en artikel 4.2.2, aanhef en onder l, van de planregels zich tot elkaar verhouden. De eerste bepaling houdt in dat maximaal 10 waterwoningen geschakeld mogen worden uitgevoerd en de tweede bepaling dat de afstand tussen waterwoningen minimaal 5 meter is. De laatste bepaling bevat geen uitzondering voor geschakelde bouw, hoewel een buffer naar zijn aard niet mogelijk is wanneer woningen geschakeld worden uitgevoerd. In verband daarmee zijn de planregels in dit opzicht niet rechtszeker.

Het betoog slaagt.

Een brug: overlast en bereikbaarheid

8. [appellant sub 1] en anderen en [appellant sub 2] betogen dat de raad onvoldoende rekening heeft gehouden met de overlast die de in het plan voorziene brug kan geven en de bereikbaarheid van de Schokkerjachtdijk voor boten. Doordat de bestemming "Water" in het hele bestemmingsvlak een brug toestaat, mag ook een brug geplaatst worden tussen de woningen aan de [locatie 1] en [locatie 2]. Als de brug daar geplaatst wordt, zijn de meeste woningen van de bewoners aan de Schokkerjachtdijk niet meer bereikbaar per boot. Daarnaast vrezen [appellant sub 1] en anderen en [appellant sub 2] voor overlast van voetgangers. Onduidelijk is of de brug alleen voor calamiteiten geschikt is of ook voor dagelijks gebruik.

8.1. Artikel 3.1, aanhef en onder e, van de planregels maakt op gronden met de bestemming "Water" een brug mogelijk. [appellant sub 1] en anderen en [appellant sub 2] stellen terecht dat in het plan niet de exacte locatie van de brug is vastgelegd en dat het plan zich niet verzet tegen het realiseren van een brug tussen de woningen aan de [locatie 1] en [locatie 2]. Op de zitting heeft de raad evenwel toegelicht dat de brug een zogenoemde "langzaamverkeersbrug" wordt die primair bedoeld is voor gebruik in geval van calamiteiten. Dit betekent dat de brug geschikt wordt voor fietsers en voetgangers. [appellant sub 1] en anderen en [appellant sub 2] hebben niet in twijfel getrokken dat het gebruik van de brug daadwerkelijk wordt beperkt tot langzaam verkeer. Naar het oordeel van de Afdeling is in het licht van deze beperking niet aannemelijk dat van het gebruik van de brug ernstige overlast valt te verwachten, ook niet als de brug tussen de woningen aan de [locatie 1] en [locatie 2] zou worden gerealiseerd. In verband hiermee mocht de raad het plan op dit punt in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening achten. Ook in dit opzicht is van belang dat het gaat om een stedelijke omgeving.

De raad mocht zich verder op het standpunt stellen dat de bereikbaarheid per boot niet zodanig wordt aangetast dat het plan in zoverre niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De Afdeling stelt hierbij voorop dat de maatvoering en vormgeving van de te realiseren brug thans nog niet vastligt. Dit kan een vaste brug zijn of een brug met een bewegend middendeel, zoals een ophaalbrug of een brug met een draaiend middendeel. De doorvaarthoogte is met name relevant als wordt gekozen voor een vaste brug. De Afdeling acht het in dit geval niet in strijd met het recht dat de raad geen regels over de maatvoering van de brug heeft opgenomen in het bestemmingsplan. In dat verband is van belang dat de raad op de zitting heeft toegelicht dat, mede omdat de gemeente destijds de kavels heeft aangeboden met ligplaats, de brug qua doorvaarthoogte zal voldoen aan de hoogte die is opgenomen in het "Kavelpaspoort". Dat laatste stuk is onderdeel van de erfpachtovereenkomst tussen de gemeente en de kopers van de woningen aan de Schokkerjachtdijk. In het "Kavelpaspoort" is een doorvaarthoogte van 1,65 meter ten opzichte van - 0,20 meter NAP opgenomen en een doorvaartbreedte van 8 meter. De Afdeling ziet geen grond om eraan te twifelen dat het "Kavelpaspoort" zal worden gerespecteerd bij het realiseren van de brug. Daarbij wordt in aanmerking genomen dat de raad bij de behandeling van het beroep stellig heeft verklaard dat minimaal deze doorvaarthoogte zal worden gerealiseerd. Verder wordt in aanmerking genomen dat de gemeente het als eigenaar van de grond ook in haar macht heeft daarvoor zorg te dragen. In dit verband wijst de Afdeling ook op haar uitspraken van 15 december 2021, ECLI:NL:RVS:2021:2782, onder 6.4, en van 6 juli 2022, ECLI:NL:RVS:2022:1906, onder 8.3. Voorts heeft ook de gemeente belang bij een goede bereikbaarheid voor vaartuigen, onder andere om wrakken te kunnen verwijderen en bij calamiteiten, zoals brand. Voor zover [appellant sub 1] en anderen en [appellant sub 2] beschikken over een boot die de in het "Kavelpaspoort" voorziene maten te boven gaan, komt dit voor hun risico en was de raad niet gehouden in dit opzicht aan hen tegemoet te komen.

Het betoog slaagt niet.

Uitvoerbaarheid: financieel

9. [appellant sub 1] en anderen betogen dat het plan niet uitvoerbaar is. De raad moet volgens hen planschade aan hen vergoeden maar dat is niet voldoende in het plan geborgd. De raad gaat er volgens hen ten onrechte van uit dat de waardevermindering als gevolg van de bouwhoogte van de waterwoningen binnen het normaal maatschappelijk risico valt. Volgens [appellant sub 1] en anderen mag de raad bij het inschatten van het normaal maatschappelijk risico niet de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid van het voorgaande bestemmingsplan betrekken. Het in aanmerking te nemen verschil in maximale bouwhoogte met het voorgaande plan is daardoor geen 1,5 meter maar 3 meter. [appellant sub 1] en anderen wijzen daarbij op de uitspraak van de Afdeling van 28 september 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2582, onder 2.8. Bovendien maakt de uitgevoerde planschadeanalyse geen onderdeel uit van de stukken, zodat [appellant sub 1] en anderen naar hun zeggen niet kunnen controleren of het plan wel uitvoerbaar is.

9.1. Bij een beroep tegen een bestemmingsplan kan een betoog over de uitvoerbaarheid van dat plan, waaronder de financieel-economische uitvoerbaarheid, alleen leiden tot vernietiging van het bestreden besluit als de raad redelijkerwijs had moeten inzien dat het plan om financieel-economische of andere redenen op voorhand niet uitvoerbaar is.

9.2. In wat [appellant sub 1] en anderen aanvoeren ziet de Afdeling geen redenen waarom het plan op voorhand niet uitvoerbaar is. In dat verband is van belang dat aannemelijk is dat de gemeente over voldoende financiële middelen beschikt om zo nodig planschade te vergoeden. De vraag of de waardevermindering als gevolg van de bouwhoogte binnen het normaal maatschappelijk risico valt, kan aan de orde komen in een daarvoor bestemde procedure.

Het betoog slaagt niet.

Uitvoerbaarheid: waterkwaliteit

10. [appellant sub 1] en anderen betogen verder dat het plan ten tijde van de vaststelling als onuitvoerbaar moest worden beschouwd in verband met het aspect waterkwaliteit. Zij voeren aan dat het plan geen motivering bevat over de waterkwaliteit terwijl uit een naderhand uitgebrachte folder volgt dat de uitvoering van het plan afhankelijk is van een onderzoek naar dat aspect.

10.1. Ingevolge artikel 1.6a van de Chw kunnen na afloop van de termijn voor het instellen van beroep geen beroepsgronden meer worden aangevoerd.

10.2. Bij de bekendmaking van het besluit heeft de raad gewezen op de toepasselijkheid van de Chw, met de vermelding dat dit betekent dat na afloop van de beroepstermijn de beroepsgronden niet meer kunnen worden aangevuld. De Afdeling stelt vast dat de aangevoerde grond over de waterkwaliteit niet is opgenomen in het beroepsschrift maar in het nadere stuk van [appellant sub 1] en anderen dat pas na afloop van de beroepstermijn is ingediend.

Deze grond blijft vanwege het voorgaande buiten beschouwing.

Conclusie

11. De beroepen zijn gegrond. De Afdeling zal het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan "IJburg 1e fase Kavel II" vernietigen wegens strijd met artikel 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht en wegens strijd met het beginsel van rechtszekerheid.

Uit een oogpunt van rechtszekerheid en gelet op artikel 1.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening, ziet de Afdeling aanleiding de raad op te dragen het hierna in de beslissing nader aangeduide onderdeel van deze uitspraak binnen vier weken na verzending van de uitspraak te verwerken in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl.

Proceskosten

12. De raad moet de proceskosten vergoeden.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

- I. verklaart de beroepen gegrond;
- II. vernietigt het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan "1e fase Kavel II";
- III. draagt de raad van de gemeente Amsterdam op om binnen vier weken na verzending van deze uitspraak ervoor zorg te dragen dat dictumonderdeel II wordt verwerkt in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl;
- IV. veroordeelt de raad van de gemeente Amsterdam tot vergoeding van bij appellanten in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten ten bedrage van:
 - a. € 1.674,00 aan [appellant sub 1] en anderen, geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand, met dien verstande dat bij betaling van genoemd bedrag aan een van hen het bestuursorgaan aan zijn betalingsverplichting heeft voldaan;
 - b. € 837,00 aan [appellant sub 2];
- V. gelast dat de raad van de gemeente Amsterdam aan de hierna vermelde appellanten het door hen voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht vergoedt ten bedrage van:
 - a. € 184,00 aan [appellant sub 1] en anderen, met dien verstande dat bij betaling van genoemd bedrag aan een van hen het bestuursorgaan aan zijn betalingsverplichting heeft voldaan;
 - b. € 184,00 aan [appellant sub 2].

Aldus vastgesteld door mr. B.J. van Ettekoven, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. C. Sparreboom, griffier.

w.g. Van Ettekoven
lid van de enkelvoudige kamer

w.g. Sparreboom
griffier

Uitgesproken in het openbaar op 22 maart 2023

195-989

Bijlage: wet- en regelgeving

Algemene wet bestuursrecht

Artikel 3:46

Een besluit dient te berusten op een deugdelijke motivering.

Wet ruimtelijke ordening

Artikel 3.1

1. De gemeenteraad stelt voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen vast, waarbij ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan begrepen grond wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven. Deze regels betreffen in elk geval regels omtrent het gebruik van de grond en van de zich daar bevindende bouwwerken. Deze regels kunnen tevens strekken ten behoeve van de uitvoerbaarheid van in het plan opgenomen bestemmingen, met dien verstande dat deze regels ten aanzien van woningbouwcategorieën uitsluitend betrekking hebben op percentages gerelateerd aan het plangebied.

[...]

Artikel 3.8

[...]

3. De bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan geschiedt binnen twee weken na de vaststelling. In afwijking van artikel 6 van de Bekendmakingswet geschiedt de bekendmaking door kennisgeving van het besluit of van de zakelijke inhoud ervan in het gemeenteblad. In afwijking van artikel 3:1, eerste lid, onder b, van de Algemene wet bestuursrecht zijn op een besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan de artikelen 3:43, 3:44 en 3:45 en afdeling 3.7 van die wet van toepassing.

[...]

Crisis- en herstelwet

Artikel 1.6a

Na afloop van de termijn voor het instellen van beroep kunnen geen beroepsgronden meer worden aangevoerd.

Besluit ruimtelijke ordening

Artikel 3.1.6

1. Een bestemmingsplan alsmede een ontwerp hiervoor gaan vergezeld van een toelichting, waarin zijn neergelegd:

[...]

f. de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan.

[...]

Regels van het bestemmingsplan "IJburg 1e fase kavel 124 II"

1.44 Drijvend bouwwerk

Een bouwkundige constructie van enige omvang die drijft, niet zijnde een waterwoning, die op de plaats van bestemming direct of indirect met de grond verbonden is en bedoeld is om ter plaatse te functioneren, met uitzondering van een schip als bedoeld in artikel 1, lid 7, van de Woningwet;

1.46 Drijvend woongebouw

Een gebouw dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen waterwoningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd.

1.110 waterlijn

De grens tussen onder en boven water, of de grens tot waar het water komt.

1.111 Waterpeil

Het N.A.P. of het ter plaatse aan te houden waterpeil.

2.5 De bouwhoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.10 De breedte van een drijvend bouwwerk

De afstand gemeten daar waar de constructie van het bouwwerk, inclusief loopranden, stootranden, dakranden, goten en vergelijkbare constructies, het breedst is. Ondergeschikte delen die buiten de constructie steken, zoals zwaarden, fenders en eenvoudige demontabele voorzieningen, worden niet meegerekend.

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

[...]

e. kunstwerken ten behoeve van weg- en waterbouw inclusief aanlanding;

[...]

Artikel 4.1

De voor 'Wonen (wonen op water)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterwoningen, inclusief aan huis verbonden beroep of bedrijf;
 - b. ligplaatsen voor drijvende bouwwerken, inclusief aan huis verbonden beroep of bedrijf;
 - c. water;
 - d. meerpalen, drijvend terrassen en toegangsbruggetjes en -steigers;
 - e. fietsenstallingen of fietsenbergingen;
- met de daarbij behorende:
- f. in- en uitritten;
 - g. tuinen en erven;
 - h. nutsvoorzieningen;
 - i. groen;
 - j. waterstaatkundige werken;
 - k. overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

Artikel 4.2.2

Ten aanzien van de in lid 4.1 onder a genoemde functies:

- a. er mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' is de aangegeven maximale bouwhoogte voor waterwoningen aangeduid, waarbij een maximale verticale diepte geldt van 1,5 meter onder de waterlijn;
- c. ten aanzien van de in lid 4.1 onder b genoemde functie gelden de volgende maatvoeringsbepalingen:
 - 1. maximale lengte: 11 meter;
 - 2. maximale breedte: 8 meter;
- d. de eerste en tweede bouwlaag mogen maximaal 70 m² bvo per bouwlaag bedragen.
- e. de derde bouwlaag mag ten hoogste voor 50% van de totale oppervlakte van de onderliggende bouwlaag worden bebouwd met een maximale oppervlakte van 35 m² bvo;
- f. er mogen maximaal 10 waterwoningen geschakeld uitgevoerd worden;
- g. rondom een waterwoning is een omloopconstructie met een maximale breedte van 1,25 meter toegestaan, waarbij de volgende maximale oppervlakten per waterwoning in acht moeten worden genomen:
 - 1. 45 m² indien het een vrijliggende waterwoning betreft;
 - 2. 20 m² indien het twee-aan-een-geschakelde waterwoningen betreft;
 - 3. 18 m² indien het een hoekwoning van drie-aan-een-geschakelde waterwoningen betreft;
 - 4. 10 m² indien het een tussenwoning van drie-aan-een-geschakelde waterwoningen betreft;
- h. per waterwoning is een drijvend terras toegestaan met een maximale verticale diepte van 0,5 meter onder de waterlijn, waarbij de volgende maximale oppervlaktes per waterwoning in acht moeten worden genomen:
 - 24 m² indien het een vrijliggende waterwoning betreft;
 - 17 m² indien het geen vrijliggende waterwoning betreft;

- i. de maximale bouwhoogte van steigers mag niet meer dan 4,5 meter bedragen;
- j. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 1 meter bedragen;
- k. waterwoningen dienen te zijn voorzien van een stille zijde.
- l. de onderlinge afstand tussen drijvende waterwoningen bedraagt minimaal 5 m¹;

Artikel 4.2.3

Ten aanzien van de in lid 4.1 onder b genoemde functie gelden de volgende regels:

- a. het maximaal toegestane aantal drijvende bouwwerken is 19;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'ligplaats uitgesloten' zijn geen ligplaatsen voor drijvende bouwwerken toegestaan;
- c. ten aanzien van de in lid '4.1' onder b genoemde functie gelden de volgende maatvoeringsbepalingen:
 - 1. maximale breedte: 6 meter;
 - 2. maximale lengte: 20 meter;
 - 3. maximale hoogte: 7,5 meter;
 - 4. maximale diepgang: 1,5 meter;
- d. in afwijking van het gestelde in lid '4.2.3' onder b geldt dat voor maximaal twee woonboten een maximale lengte van 30 meter is toegestaan;
- e. de bovenste bouwlaag van een drijvend bouwwerk mag worden gebruikt als dakterras.