

Eindverslag van de gevoerde inspraak en overlegprocedure voor het voorontwerpbestemmingsplan

‘Botenstallingen Oostknollendam’

Gemeente Wormerland

Datum: 20 juni 2013

Definitief

INHOUDSOPGAVE

1 Inleiding	3
1.1 Algemeen	3
1.2 Procedure bestemmingsplan	3
1.3 Opzet reactienoa	3
2. Overzicht indieners Inspraakreacties	4
3 Aanpassingen in ontwerpbestemmingsplan	
3.1 Aanpassingen als gevolg van inspraak- en overlegreacties	
3.2 Ambtshalve aanpassingen	

1. Inleiding

1.1 Algemeen

Het voorontwerpbestemmingsplan “Botenstallingen Oostknollendam ” heeft van 14 maart tot en met 24 april 2013 ter inzage gelegen voor inspraak en overleg.

In deze inspraaknota zijn de binnengekomen reacties samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. Tenslotte worden ambtshalve een aantal ambtshalve wijzigingen op het voorontwerpbestemmingsplan voorgesteld.

1.2 Overzicht Proces bestemmingsplan

Het bestemmingsplan doorloopt in grote lijnen de volgende fasen

- *Inspiraakfase voorontwerp.* Het voorontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden ingezetenen en belanghebbenden een inspraakreactie bij het college van burgemeester en wethouders indienen. Het voorontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze inspraakronde omgezet naar een ontwerpbestemmingsplan.
- *Zienswijzefase ontwerp.* Het ontwerpbestemmingsplan zal vervolgens conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening na publicatie in de huis-aan-huisbladen en de Staatscourant gedurende zes weken ter visie worden gelegd. Gedurende deze termijn wordt aan een ieder de mogelijkheid geboden schriftelijk of mondeling een zienswijze bij de raad in te dienen.
- *Vaststellingsfase.* Na de zienswijzenronde beslist de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan. Hierbij worden de ontvangen zienswijzen meegewogen. Indien het bestemmingsplan wordt vastgesteld, dan kan hiertegen direct beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Het vastgestelde bestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter visie.

1.3 Opzet reactienota en leeswijzer

Een aantal eigenaren van de botenstallingen heeft een zowel via een advocaat als op persoonlijke titel een reactie ingediend. De reacties worden weergegeven in hoofdstuk 2. De reacties van de artikel 3.1.1. partners (Hoogheemraadschap en provincie Noord-Holland) worden in hoofdstuk 3 besproken.

De gemeentelijke reactie op de verschillende onderdelen van de zienswijzen is in rode markering aangegeven.

Tenslotte wordt in hoofdstuk 4 samengevat aangegeven op welke onderdelen de zienswijzen aanleiding geven de verbeelding, regels en de toelichting van het bestemmingsplan aan te passen.

Alle reacties zelf treft u aan in de bijlage.

In deze nota zal verder worden gesproken over „het bestemmingsplan” omdat de inspraakreacties betrekking hebben op het voorontwerpbestemmingsplan.

Voorliggende zienswijzennota zal bij de vaststelling van het bestemmingsplan elektronisch beschikbaar worden gesteld. Op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens is het niet toegestaan om persoonsgegevens (zogenaamde NAW-gegevens: naam, adres en woonplaats) van natuurlijke personen te verwerken zonder bijvoorbeeld een wettelijke grondslag, dringende noodzaak of toestemming van de betreffende personen. In de voorliggende zienswijzennota wordt hieraan voldaan door de indieners van de zienswijzen niet bij naam te noemen, met uitzondering van gemachtigden. Ook worden zienswijzen zelf niet aan deze nota gehecht, maar los daarvan ter visie gelegd. De zienswijzen worden hierna weergegeven en voorzien van een gemeentelijke reactie.

2. Overzicht indieners inspraakreacties

In het onderstaande overzicht zijn de indieners van de zienswijzen op adres in alfabetische volgorde op adres opgesomd. In de laatste kolom treft u verkort het advies aan de raad aan.

nr	adres	Advies aan de raad
01	Rozemond Advocaten, namens diverse eigenaren	Op onderdelen nota aanpassen.
02	Eigenaar botenstalling woonachtig De Wilden 19 te Uitgeest	Op onderdelen nota aanpassen
03	Eigenaar Botenstalling Matsmanveld 42 Koog a/d Zaan	Op onderdelen nota aanpassen
04	Eigenaar botenstalling woonachtig Kemphaanstraat 333 Wormer	Geen aanleiding tot aanpassing nota.
05	Eigenaar botenstalling woonachtig de Boekenogenstraat	Op onderdelen nota aanpassen
06	Eigenaar botenstalling woonachtig Van Allenstraat 67, 1562 TK Krommenie	Op onderdelen nota aanpassen
07	Eigenaar botenstalling woonachtig Tolstoistraat 1	Op onderdelen nota aanpassen
08	Brandweer Zaanstreek	Reactie voor kennisgeving aannemen
09	Provincie Noord-Holland	Reactie voor kennisgeving aannemen
10	Hoogheemraadschap Holland Noorderkwartier	Reactie voor kennisgeving aannemen

De indieners van de zienswijzen zijn allen rechthebbenden ten aanzien van een of meer botenhuizen in het plangebied en zijn derhalve belanghebbende bij dit bestemmingsplan

Hoofdstuk 2 Reacties (namens eigenaren botenstallingen) en gemeentelijke reactie

01 Rozemond Advocaten, namens diverse eigenaren

De zienswijze is ingediend namens de navolgende eigenaren, woonachtig op de volgende adressen:

- (1) Reeelenstraat 24, 1541 CT, Koog aan de Zaan;
- (2) Dorpsstraat 38, 1534 NK, Oostknollendam;
- (3) Wezenland 108, 1531 LR, Wormer;
- (4) Conrad werf 38, 1505 KB, Zaandam;
- (5) Dorpsstraat 4, 1534 NJ, Oostknollendam;
- (6) Vredeweg 34, 1505 HH, Zaandam;
- (7) Europastraat 29, 1562 ZX, Krommenie;
- (8) Europastraat 29, 1562 ZX, Krommenie;
- (9) Dorpsstraat 17a, 1534 NB, Oostknollendam;
- (10) Dr. Boekenooogenstraat 14, 1561 TL, Krommenie;
- (11) Slijckershorn 5, 1534 NW, Oostknollendam
- (12) De Kleine Boonakker 15, 1531 VB, Wormer;
- (13) Museumlaan 7, 1541 LN, Koog aan de Zaan;
- (14) Kempphaanstraat 33, 1531 VB, Wormer;
- (15) Klaverland 3, 1531 SX, Wormer;
- (16) Westknollendam 70, 1525 PR, Westknollendam;
- (17) De Wilgen 19, 1911 CC, Uitgeest;
- (18) Dorpsstraat 19a, 1534 NB, Oostknollendam;
- (19) Tuinstraat 30, 1506 VX, Zaandam;
- (20) Haaldersbroek la, 1509 BH, Zaandam;
- (21) Ypersteinlaan 33, 1851 WG, Heiloo;
- (22) Matsmanveld 42, 1541 SN, Koog aan de Zaan;
- (23) Sparrestraat 41, 1505 AK, Zaandam;
- (24) George Gerswinstraat 215, 1544 NT, Zaandijk.

Onderdelen van deze zienswijze

- (1) Met het voorontwerp worden de gebruiksmogelijkheden en (bestaande) bebouwingsmogelijkheden van de eigenaren beperkt.
- (2) De door het college beoogde beperking lijkt met name gericht op het voorkomen/verhinderen van verblijfsrecreatie (recreatie met nachtverblijf) in en bewoning van botenhuizen.
- (3) Het voorontwerp gaat evenwel (veel) verder dan dat en verbiedt — naast verblijfsrecreatie en bewoning — ook vormen van gebruik en bebouwing die wel bij uitstek horen bij botenhuizen, en thans ook worden uitgeoefend en aanwezig zijn. Ingevolge het voorontwerp dient het gebruik van botenhuizen zich uitsluitend te beperken tot de berging van recreatievaartuigen. Een dergelijke beperking is niet wenselijk en ook niet toegestaan.
- (4) Onderstaand wordt aangegeven welke gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden in ieder geval met het Voorontwerp worden beperkt. In overweging wordt gegeven deze beperkingen alsnog in het ontwerpbestemmingsplan opheffen.

Gebruik botenhuis

- (5) Gesteld wordt dat een bouwwerk met de bestemming botenhuizen, uitsluitend geschikt is voor de berging van een schip.¹
- (6) Dit komt tot uitdrukking in de regels van het plan. Zie artikel 1.11 waarin het (nieuwe) begrip Botenstalling gedefinieerd wordt.
- (7) Zie ook de specifieke gebruiksregels van de bestemming Water (artikel 4.3). Zo wordt in artikel 4.3.1 als toegestaan gebruik alleen de berging van pleziervaartuigen genoemd. In artikel 4.3.2 wordt in ieder geval het gebruik van botenhuizen voor verblijfsrecreatie en (recreatie)bewoning verboden (de

lijst van verboden gebruiksfuncties is imperatief en dus niet limitatief). In een brief/circulaire aan de indieners van de zienswijzen wordt gesteld dat '*ondergeschikte vormen van ander gebruik*' die gerelateerd zijn aan het stallen en bergen van recreatievaartuigen, zijn toegestaan. Het College noemt in dat kader een waterkraantje, wc, opslag en reparatietafel. Aan die mededeling kunnen de indieners van de zienswijzen evenwel geen rechten ontleen, nu dit geen onderdeel uitmaakt van het plan. Bovendien worden de gebruiksmogelijkheden in dezelfde brief beperkt. Daarbij worden zaken verboden die alleen 'thuishoren' in een woonhuis (dan wel recreatiewoning). Op dat punt worden ook zaken genoemd die passen bij dagrecreatie zoals een keuken(tje) (zie hierna).

8) Deze uitleg is volgens de indieners van de zienswijzen veel te beperkt, en in ieder geval beperkter dan de wijze waar- op de botenhuisen thans gebruikt worden.

De normale gebruiksmogelijkheden van een botenhuisen omvatten onder meer:

- a. de mogelijkheid om werkzaamheden, onderhoud dan wel (gedeeltelijke) nieuwbouw, aan boten uit te voeren; Zie o.m. toelichting voorontwerp pagina 5.
- b het plaatsen van gereedschap, machines en installaties (zoals een reparatietafel maar ook zaagbanken en een (mobiele) hijskraan) ten behoeve van het uitvoeren van werkzaamheden;
- c. het bieden van gelegenheid voor dagrecreatie (zonder overnachting) in de regel gelijktijdig met het uitvoeren van (onderhouds)werkzaamheden;
- d. voldoende voorzieningen voor de personen die voornoemde activiteiten in en/om een botenhuis uitvoeren (zoals een toilet, maar ook voorzieningen ten behoeve van het bereiden en gebruiken van consumpties zoals men deze in een kleine keuken (ook wel: 'pantry') zou aantreffen: koffiezetapparaat, een (kleine) koelkast, e.d.).

(9) Een uitleg van de bestemmingsplanbepalingen (mede gelet op de toelichting en correspondentie) die het gebruik louter beperkt tot stalling van boten, maakt bovenstaande gebruiksmogelijkheden onmogelijk.

(10) De indieners van de zienswijzen veronderstellen dat dit —gelet op het beoogde conserverende karakter van het bestemmingsplan — niet door het College beoogd is. Zij verzoeken u dan ook het voorontwerp dusdanig aan te passen dat van een beperking geen sprake meer is.

Gemeentelijke reactie punt 1 t/m 10

Dit nieuwe bestemmingsplan beperkt de geldende bouw- en gebruiksrechten naar onze mening niet. In het huidige bestemmingsplan 'Oostknollendam, Jisp en Neck' is het gebruik van de stallingen louter beperkt tot het stallen en bergen van boten. Dit gebruik is in de nieuwe regeling overgenomen. Uw opmerking dat het werkelijke gebruik van de opstallen op dit terrein op een aantal onderdelen niet in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan klopt, maar doet aan deze stelling niet af. Hiervoor in het verleden immers geen vergund recht gevraagd of verkregen, dus is er in eerste aanleg geen reden om dit gebruik positief te bestemmen. .

Desondanks zijn wij bereid op bepaalde onderdelen tegemoet te komen aan uw wensen en bezwaren en een (bepaalde vorm van) verruiming van de gebruiksmogelijkheden binnen de botenstallingen toe te staan. Wij stellen hierbij echter wel een duidelijke grens aan wat toelaatbaar is en wat niet.

De activiteiten en werkzaamheden die nu in de botenstallingen plaatsvinden worden positief bestemd en mogen worden voortgezet. Hieronder vallen redelijkerwijs de werkzaamheden die u bovenstaand opsomt onder a en b en d.

Echter nieuwe voorzieningen die gerelateerd zijn aan een eventueel recreatief of nachtverblijf (woonfunctie) zijn niet gewenst en worden niet toegestaan. Wij willen hiermee tegengaan dat er op termijn op deze locatie een vakantiepark ontstaat en dat er permanent wordt gewoond.

Uw wens om in en rondom de stallingen gelegenheid te bieden voor dagrecreatie achten wij in strijd met het genoemde uitgangspunt en met het gangbare gebruik van de botenstallingen op deze locatie en kunnen wij daarom niet inwilligen Kortstondig verblijf ter plaatse ten behoeve van de uitvoering van de werkzaamheden of om even "na te zitten", is vanzelfsprekend wel aanvaardbaar, maar wij willen voorkomen dat het complex in de toekomst een ander karakter krijgt. Wij zullen op dit punt een passende regeling opnemen.

Om het huidige karakter/beeld van het terrein te behouden, hebben wij in de regels ook de omvang van speelvoorzieningen beperkt tot 10 m² per perceel en hebben wij de hoogte norm voor de bouw van erf en terreinafscheidingen, conform de mogelijkheid voor het vergunningvrij bouwen, beperkt tot 1 meter (dit was 4 meter) .

Concept besluit:

De regels (artikel 4.3.1. specifieke gebruiksregels) en de toelichting worden aangepast. Hierin worden alle zaken opgenomen die naar onze mening onder regulier gebruik vallen (binnen en buiten de botenstallingen)

De omvang van speelvoorzieningen wordt beperkt tot 10 m² per perceel.

De hoogtenorm voor de bouw van erf en terreinafscheidingen is, conform de mogelijkheid voor het vergunningvrij bouwen, beperkt tot 1 meter (dit was 4 meter) .

Parkeren

(11) In de toelichting bij het voorontwerp constateert u: ' *Het parkeren gebeurt geclusterd op het grasveld direct aan de Dorpsstraat.*' Dat is onjuist.

(12) Op het terrein dat onderdeel van het voorontwerp is (meer specifiek in het noordelijk gedeelte) is een verhard parkeerterrein aanwezig. Daarnaast hebben (meer specifiek in het zuidelijke gedeelte) veel rechthebbenden van een botenhuis parkeergelegenheid naast of bij de botenhuizen. In dat kader is zelfs een erfdienstbaarheid gevestigd op een tweetal percelen tot het in stand houden van een parkeergelegenheid ten behoeve van de gebruikers van een aantal botenhuizen aan de kant van de Zaan (welke botenhuizen over de paden niet met een auto te bereiken zijn).

(13) Voornoemde parkeergelegenheden zijn in (de verbeelding bij) het voorontwerp niet (duidelijk) terug te zien.

(14) De indieners van de zienswijzen verzoeken het College te bevestigen dat deze parkeermogelijkheden positief bestemd zijn met het bepaalde in artikel 3.1 sub d.

Gemeentelijke reactie punt 11 t/m 14:

Wij bevestigen dat de parkeermogelijkheden positief bestemd zijn in de regels van het voorontwerpbestemmingsplan.

U refereert in uw zienswijze naar een onjuiste passage ,die opgenomen is hoofdstuk 3.1.3. (gemeentelijk beleid) van de toelichting van het bestemmingsplan. Het gaat hier een verkorte weergave van het bestaande beeldkwaliteitplan voor Oostknollendam. Om verwarring te voorkomen, hebben wij de bedoelde paragraaf hier en daar aangepast en de hierin opgenomen schematische tabellen/overzichten verwijderd,

Deze partiële herziening voorziet overigens niet in een aanpassing van het beeldkwaliteitplan zelf. Deze blijft gewoon een onderdeel van het bestemmingsplan. Overigens is de toelichting van het bestemmingsplan juridisch niet bindend, dus heeft dit voor u als eigenaar verder geen consequenties.

Wij adviseren u dit onderdeel van uw zienswijze bij de eerstvolgende integrale herziening van het bestemmingsplan opnieuw kenbaar te maken. (planning medio 2018) . Wij zullen hiervan een aantekening maken in het dossier.

Verharde paden

(15) In de toelichting op het voorontwerp wordt gesteld dat het deelgebied een informele inrichting

(16) heeft met onverharde paden? Dat is onjuist. Alle aanwezige paden zijn verhard (tegels, straatklinkers of steenslag). Dit is ook noodzakelijk om het gebruik van de botenhuizen mogelijk te maken, te faciliteren.

Ten eerste dient het mogelijk te zijn om (kleinere) boten met behulp van een trailer over land te verplaatsen.

Ten tweede brengt onderhoud aan vaartuigen geregeld het transport van zware elementen zoals motoren of hout en metalen met zich.

Voor deze gebruiksmogelijkheden zijn verharde paden noodzakelijk.

Ten derde hebben de paden een functie om gebruik te maken van de parkeermogelijkheid die bij bepaalde botenhuisen gerealiseerd is (en waarmee parkeeroverlast wordt beperkt).

Antwoord:

Voor de beantwoording wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder zienswijze nummer 1 op de punten 11 t/m 14.

(16) Om te voorkomen dat het begrip 'paden' in artikel 3.1 sub b voorontwerp wordt gelezen als (uitsluitend) onverharde paden (en daarmee de bestaande paden worden 'wegbestemd'), dient de toelichting bij het voorontwerp aangepast te worden. Bij voorkeur dient in voornoemd artikellid achter 'paden' opgenomen te worden: '(verhard en onverhard)'.
(17) De indieners van de zienswijzen verzoeken uw College voor deze aanpassing zorg te dragen.

Gemeentelijke reactie punten 16 t/m 17:

De bestemming 'Groen', waarin de paden zijn gelegen, laat onder lid 3.1. sub b onder meer 'paden' toe met de bijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde, **wegen en verhardingen**, parkeervoorzieningen, met inachtneming van de Keur, en onbebouwde gronden. De planregels zijn op dit punt naar onze mening voldoende duidelijk en behoeven geen wijziging of aanvulling omdat deze het bestaande gebruik van de paden (zowel onverhard als verhard) toelaten.

De toelichting van het plan wordt op dit punt wel verduidelijkt.

Vaste hijskranen

(18) De bouwhoogten van 'overige' bouwwerken in de bestemmingen groen en water is respectievelijk drie en vier meter'.

(19) Dat maakt het plaatsen van vaste hijskranen ten behoeve van het in en uit het water halen van boten onmogelijk.

(20) De indieners van de zienswijzen verzoeken u de bouwhoogten in dit kader te verhogen tot ten minste een hoogte van vijf meter.

Gemeentelijke reactie punt 18 t/m 20:

Tegen het aanpassen van de hoogte voor hijskranen op dit terrein bestaat ruimtelijk geen bezwaar omdat het een gangbare hoogtemaat betreft.

Besluit:

In de artikelen 3.2.2. en 4.2.2. een uitzondering te maken voor hijskranen. De hoogte van dit soort bouwwerken mag maximaal 5 meter bedragen.

2. JURIDISCHE CONSEQUENTIES

(21) De indieners van de zienswijzen hebben in het vorenstaande gemotiveerd dat zij met het voorontwerp geconfronteerd worden met een vergaande beperking in hun gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden.

2 Zie toelichting voorontwerp pagina 13.

3 Zie artikel 3 en 4 voorontwerp.

(22) Deze beperking lijkt door het College niet beoogd, er wordt immers in de toelichting op het voorontwerp gesteld dat het plan een conserverend karakter heeft (dat wil zeggen dat met het bestemmingsplan de bestaande regelingen voor de gronden in het plangebied geactualiseerd worden en dat deze dus niet worden gewijzigd).

(23) Dat brengt met zich dat het College de bestaande bebouwing en het bestaande gebruik positief dient te bestemmen. Hiermee kan niet worden volstaan — volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State ('ABRvS') — met het overgangsrecht.

(24) Indien het voorontwerp in deze vorm door de gemeenteraad zou worden vastgesteld, is het vatbaar voor vernietiging door de ABRvS.

Gemeentelijke reactie punt 22 t/m 24:

Wij bedanken u voor uw zienswijze. Op meerdere punten bent u in het gelijk gesteld en passen wij het voorontwerp bestemmingsplan aan. Wij hopen hiermee aan uw zienswijze tegemoet te komen.

3. CONCLUSIE

Gelet op het vorenstaande verzoeken de indieners van de zienswijzen het College het voorontwerp dusdanig aan te passen dat oude gebruik mogelijk blijft.

Daarbij zij opgemerkt dat de meest eenvoudige wijze om dat bereiken, het herstellen van de bestemming 'Jachthaven' is. Deze bestemming was van toepassing in het bestemmingsplan dat gold voor het thans vigerende bestemmingsplan. Indien u dat niet wenst te doen, zult u in ieder geval alle huidige gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden positief moeten bestemmen.

Gemeentelijke reactie

Gemakshalve verwijzen wij naar onze reactie hierboven. Naar aanleiding van uw suggestie om aan het terrein opnieuw de bestemming 'jachthaven' te geven, merken wij nog op dat dit bestemmingsplan een conserverend karakter heeft. Wij kiezen er hierbij voor de huidige bestemmingsregeling op onderdelen meer te specificeren en de regeling niet geheel te herzien. Uw suggestie om het terrein de bestemming 'jachthaven' te geven is hierbij geen optie. Wij hopen dat u hiervoor begrip hebt.

2 Eigenaar botenstalling woonachtig De Wilden 19, 1911 CC UITGEEST

1. Weergave Zienswijze

Inleiding:

In 2010 is er een rechtszaak geweest tussen de gemeente en een bewoner van Oostknollendam (de heer Verhoog, zie bijlage uitspraak Haarlem). Hij vond dat er te veel gerecreëerd werd bij de boothuizen en wilde van de gemeente wel eens weten wat nu wel mag en wat niet is toegestaan. Dit is een rechtszaak geworden waar de gemeente het heeft verloren. De rechter heeft geoordeeld dat de gemeente maar eens duidelijk op papier moet gaan zetten wat er wel en niet mag bij en in de boothuizen. Dit heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan van de boothuizen.

Bestemmingsplan:

De indiener van de zienswijze is het er mee eens dat er een duidelijk bestemmingsplan moet zijn. Alleen is het zo dat het ten nadele van de eigenaren wordt geschreven. In het bestemmingsplan van 1987/2008 worden de gronden in het bestemmingsplan beschreven als "Jachthaven met bijbehorende erven". In het nieuwe bestemmingsplan van 2008 is het "Boothuis en Groen" geworden. Nu wordt het weer aangepast in "Water en Groen met een aanduiding (swa-bts) specifieke vorm van water- botenstalling.

Doel

De indiener van de zienswijze is het niet eens met:

- 1: de verandering van de naam "boothuis" in "Bootstalling".
- 2: Niet eens met de bestemming GROEN (zie toelichting)
- 3: aanpassing kadastrale tekening naar huidige situatie (zie bouwvergunning 12-06-2007)

Ad 1 :Botenstalling: Als je het woord botenstalling op google of in het woordenboek opzoekt komt er geen definitie naar voren. Het woord botenstalling is volgens de indiener van de zienswijze geen bouwwerk, maar een manier om je boot te stallen. Je kunt bijvoorbeeld een botenstalling vinden bij een

jachthaven, buiten in het water in een box, of binnen overdekt in een boothuis of schiphuis. Een botenstalling is dus een plaats waar je een boot kan stallen wat betrekking heeft op meerdere soorten van stalling.

Botenhuis: Als je het woord botenhuis opzoekt, komt er wel een definitie naar voren.

a:(boothuis, schiphuis, botenhuis, schuithuis) soort van over het water gebouwd loodsje, waarin een of twee kleine vaartuigjes ligplaats kunnen hebben.

b:overdekte steiger in de vorm van een schuur, voor de berging van kleine pleziervaartuigen.

c:bootbergplaats

Gemeentelijke reactie:

In het voorontwerp is het begrip botenstalling omschreven als ‘ een overdekte steiger in de vorm van een schuur, voor de berging van pleziervaartuigen’. Bij nader inzien dekt dit naar onze mening onvoldoende de lading omdat ook kleinschalige andere vormen van gebruik en reparatie van boten is toegestaan. De begripsomschrijving is aangepast op dit punt.

Ad. 2:

De indiener van de zienswijze is het niet eens met de bestemming GROEN, waarin word beschreven dat deze bestemd is voor groenvoorzieningen, bermen en beplanting, paden ,speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishoudingen.

De gemeente gaf aan op de voorlichtingsavond dat het niet de bedoeling is dat er recreatief gebruik gemaakt mag worden van je eigen perceel bij je boothuis omdat dit bestemming groen is. (zij zullen hierop handhaven).

De indiener van de zienswijze vind het vreemd dat er wel speelvoorzieningen geplaatst mogen worden, omdat dit ook een vorm van recreatie is. Daarnaast is watersport onlosmakelijk verbonden met recreatie. Zelfs in het alles bepalende beeldkwaliteitplan (zie bijlage) van de boothuizen staat bij het karakter omschreven: functie recreatief botenhuizen. Het beeldkwaliteitplan geeft aan voor de inrichting als richtlijn dat er geen verharde paden mogen zijn, terwijl het pad al vanaf het begin (1965) verhard is. Ook staat in de richtlijn dat er bruggen, terrassen en vlonders van hout mogen zijn.

De indiener van de zienswijze vindt het vreemd dat van de terrassen en vlonders geen gebruik van gemaakt mag worden, omdat je dan volgens de gemeente aan het recreëren bent.

Gemeentelijke reactie:

Deze begripsomschrijving is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan en doet recht aan het bestaande (vergunde) gebruik van het terrein. Speelvoorzieningen zijn op deze gronden volgens het geldende bestemmingsplan reeds toegestaan, wij willen dit deze gebruiksmogelijkheid niet beperken. Voor het overige verwijzen wij gemakshalve naar onze eerdere reactie onder zienswijze nummer 1.

Ad 3:

In 2007 heeft de indiener van de zienswijze het erf aangepast. Hierbij is water gedempt en op de andere zijde een inham gemaakt. Dit maakt het makkelijker hun boot af te meren. Hiervoor heeft de gemeente en het waterschap een vergunning verleend. (zie bouwvergunning 12-06-2007 gemeente archief). Dit is nog niet ingetekend in het huidige bestemmingsplan en ook nog niet meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan, dit ziet hij graag aangepast.

Gemeentelijke reactie op ad 3

De bouwvergunning die aan u is verleend voorziet in het aanpassen van de gevels. Wij kunnen niet hieruit niet opmaken dat u voor het maken van de inham destijds een vergunning nodig had of heeft verkregen. Wij hebben desondanks de situatietekening behorende bij de bedoelde bouwvergunning overgenomen op de verbeelding omdat deze situatie overkomt met de werkelijke situatie en het Hoogheemraadschap hiervoor toestemming heeft verleend.

Afsluiting

De indiener van de zienswijze vindt dat de gemeente niet kan zeggen dat de botenhuizen niets met recreatie te maken hebben. Watersport en recreatie in onlosmakelijk met elkaar verbonden. Hij vindt ook dat dit in het bestemmingsplan best wel mag worden meegenomen. Het bestemmingsplan wordt nu zo geschreven dat de eigenaren er straks helemaal niets meer mogen. Het mag best wat opgerekt worden naar recreatie. Voorbeeld: de praktijk is, dat als je terug komt van varen dat je daarna niet meteen naar huis gaat, maar nog even nazit. Of als je aan het klussen bent aan de boot, dat je partner

in de in de tuin zit. Of als je aan het grasmaaien bent of ander onderhoud aan de tuin, dat je dan ook gewoon even pauze mag nemen in de tuin.

Antwoord:

Het nieuwe bestemmingsplan beoogt duidelijker (als nu is geregeld) te maken welk soort gebruik en welke vormen van bebouwing er op de gronden waarop de botenstallingen zijn gelegen zijn, wel en niet toelaatbaar zijn. Wij delen daarbij de zienswijze niet dat het bestemmingsplan nu zo wordt geschreven dat de eigenaren er straks helemaal niets meer mogen. Het nieuwe bestemmingsplan geeft juist meer mogelijkheden voor eventueel ander gebruik dan voor botenstalling.

Wij stellen hierbij wel een grens aan wat toelaatbaar is en wat niet. Activiteiten en werkzaamheden die nu in de botenstallingen plaatsvinden worden positief bestemd en mogen worden voortgezet. Echter een eventuele verruiming van de gebruiksmogelijkheden die gerelateerd zijn aan het recreatief of nachtverblijf is niet gewenst en wordt niet meegenomen. Wij willen hiermee tegengaan dat er op termijn op deze locatie een vakantiepark ontstaat.

De gemeente doet in dit bestemmingsplan overigens geen uitspraak dat de botenstellingen niets met recreatie te maken hebben.

Weergave zienswijze:

Als eerste wordt door de indiener van de zienswijze opgemerkt dat hij het geheel eens is met de hoofddoelstelling van het voorontwerp, d.w.z. dat de botenhuizen niet dienen voor bewoning. Dit laat echter onverlet dat zowel in de regels als in de toelichting bij het huidige voorontwerp een aantal feitelijke onjuistheden en onvolkomenheden staan alsmede een aantal onjuiste of onterechte interpretaties van de situatie in heden en verleden. In het onderstaande worden deze onjuistheden en onvolkomenheden e.d. puntsgewijs genoemd en toegelicht, in de verwachting (a) dat deze gecorrigeerd en/of aangevuld worden in een nieuwe versie van het plan, en (b) de gemeente hiermee van dienst te zijn bij het ontwikkelen van een definitieve versie.

- 1) Op meerdere plaatsen in de toelichting wordt de oudste groep botenhuizen gedefinieerd als zijnde het "informele deel" en de meer recente groep als het "formele deel." Dit is een ongewenste benaming. Beide groepen botenhuizen zijn destijds gebouwd met vergunningen en naar de estijds opgegeven rooilijnen, e.d. De benaming "informeel" zou ten onrechte de indruk kunnen wekken dat men tijdens de bouw van de oudste groep botenhuizen (die ook niet alle tegelijkertijd zijn gebouwd) zich niet aan de richtlijnen zou hebben gehouden. Daarom ware het beter de oudste groep aan te duiden als het "noordelijke deel" en de andere groep als het "zuidelijke deel." Dit is een meer neutrale benaming, zonder impliciet of expliciet waardeoordeel. Deze neutrale benaming zal verder in het onderstaande gebruikt worden.

Gemeentelijke reactie punt 1:

Voor de beantwoording wordt korthedshalve verwezen naar de gemeentelijke reactie onder zienswijze nummer 1 op de punten 11 t/m 14 (onjuistheden in beeldkwaliteitplan Oostknollendam)

2) De omgrenzing van het plangebied, zoals weergegeven in de globale begrenzing op pagina 5 van de toelichting, de uitsnede op pagina 6, en in de verbeelding, is onjuist. Met name valt de algemene parkeerplaats en het toegangspad van de noordelijke groep van botenhuizen buiten het huidige plangebied. Dit is onjuist, zeker in het licht van het feit dat het voorontwerpbestemmingsplan uitspraken doet over het parkeren. Volgens de indiener van de zienswijze kunnen geen uitspraken gedaan worden over onderdelen die buiten het plangebied vallen. Daarom stelt de indiener van de zienswijze hier voor om het plangebied te omgrenzen zoals aangegeven in bijgevoegde schets (zie Bijlage). Daarbij komt dat naar zijn mening er een aantal misverstanden in het voorontwerpbestemmingsplan staan over het parkeren. Zo wordt er gesproken over "geclusterd parkeren op het grasveld direct aan de Dorpsstraat" toelichting, p.13). Ten eerste betreft dit geclusterde parkeren slechts de noordelijke groep van botenhuizen aangezien de meeste (niet alle) van deze botenhuizen gezamenlijk eigenaar zijn van het toegangspad vanaf de Dorpsstraat en het daaraan grenzende parkeerterrein. Het is evident dat dit parkeerterrein geen grasveld is (en ook nooit is geweest) maar bestaat uit steenslag. Op de uitsnede plankaart op pag. 6 van de toelichting heeft dit parkeerterrein een niet nader gedefinieerde bestemmingscode "W."

Ten tweede is het merkwaardig dat de parkeerplaatsen van de zuidelijke groep van botenhuizen wel binnen het voorontwerpbestemmingsplan vallen en de bestemming Groen hebben gekregen. Bij deze groep wordt er meer individueel geparkeerd in de nabijheid van het botenhuis. Het is evident dat m.b.t. het parkeren het voorontwerp met twee maten meet.

Daarom stelt de indiener van de zienswijze hier voor om het plangebied te omgrenzen zoals aangegeven in bijgevoegde schets (zie Bijlage)

Gemeentelijke reactie punt 1:

De omvang van het plangebied is 1 op 1 overgenomen uit het huidige bestemmingsplan. Het parkeren en de bestaande parkeervoorzieningen op het terrein zijn op grond van het nieuwe plan in de regels toegelaten. De eigenaren wordt dus op dit punt niet beperkt in hun gebruiksmogelijkheden op het terrein. De zin uit het beeldkwaliteitplan 'Het parkeren gebeurt geclusterd op het grasveld direct aan de Dorpsstraat' is verwijderd uit de toelichting.

3) M.b.t. de toegangspaden vermeldt het voorontwerpbestemmingsplan op meerdere plaatsen (bijv. toelichting, pag. 13, 15) dat deze onverhard zijn en/of uit houtsnippers zouden bestaan. In elk geval voor de noordelijke groep van botenhuizen is dit onjuist daar de toegangspaden veelal bestaan uit tegels of iets dergelijks. Dat is vanaf het prille begin zo geweest. Het is duidelijk dat toegang via onverharde paden niet goed mogelijk is. Er dient materiaal van de parkeerplaats en de Dorpsstraat naar de noordelijke botenhuizen vervoerd te worden en dat gaat niet over onverharde paden. Om maar een voorbeeld te noemen: een zeer zware buitenboordmotor dient met een karretje of iets dergelijks naar de Dorpsstraat of parkeerplaats gereden te worden om vandaar ter reparatie naar een bedrijf gebracht te worden. Het is evident dat zoiets niet kan geschieden over houtsnippers of welke andere zachte ondergrond dan ook. Daarbij moet ook bedacht worden dat zelfs onder de huidige omstandigheden delen van het overpad onder water kunnen staan bij hoge waterstanden en hevige regenval.

Gemeentelijke reactie punt 2:

Kortheidshalve wordt verwezen naar de gemeentelijke reacties op de punten onder 11 t/m 17 in zienswijze nummer 1. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerp.

4) Op meerdere plaatsen in de regels alswel in de toelichting wordt gesproken over "openbaar groen" of "voorzieningen ten behoeve van openbaar nut" binnen het plangebied (bijv. regels, pag 7; toelichting, pag. 7). Het is evident dat dit geen openbaar groen of openbare voorzieningen kunnen zijn omdat het particuliere eigendommen betreft.

Gemeentelijke reactie punt 4:

De opmerking dat er geen sprake is van openbaar groen in het plangebied is juist. In de toelichting en regels wordt echter niet gesproken over openbaar groen, maar over voorzieningen van openbaar nut (bijvoorbeeld een trafokastje etc.) .

5) In de regels alswel de toelichting heeft u expliciet gepoogd een sluitende definitie te geven van het begrip botenhuis of botenstalling die recht doet aan de oorspronkelijke, niet- woonbestemming van de objecten. Zo wordt in artikel 1.11 van de regels gesproken over de berging van pleziervaartuigen, terwijl paragraaf 1.4 (pag. 5) van de toelichting stelt dat een botenhuis slechts de "opslag van boten" betreft. Echter, dit is een te beperkte omschrijving die op generlei wijze recht doet aan het oorspronkelijke gebruik in heden en verleden.

Voor een goede begripsvorming is het in dit verband belangrijk te onderkennen dat de botenhuizen over het algemeen eigenhandig gebouwd zijn door personen met een kleine beurs. Op deze wijze hoeven zij geen zomer- en winterstalling te betalen bij een jachtwerf en zijn zij in staat om met een klein budget toch hun schip voor weersinvloeden te behoeden. De botenhuizen zijn en worden van oudsher dus gebruikt door watersportliefhebbers —amateurs- en met name door personen die gewend zijn om de boten in eigen beheer te onderhouden of te bouwen. Door deze zelfwerkzaamheid kan iemand met een kleine beurs toch een aardig schip verkrijgen en onderhouden.

Als men eenmaal een boot heeft impliceert dat automatisch dat er op gezette tijden groot en klein onderhoud gepleegd dient te worden. Daarvoor zijn bepaalde faciliteiten een vereiste. In de geschiedenis van de botenhuizen is het altijd ook zo geweest dat op een bepaald moment iemand besluit zijn/haar boot te verkopen om met het verkregen geld een nieuw casco van een wat grotere boot aan te schaffen en vervolgens dit casco in het botenhuis of te bouwen tot een volwaardig nieuw jacht. In andere gevallen wordt een boot in zijn geheel nieuw gebouwd binnen de muren van het botenhuis. Nogmaals: dat is de manier waarop iemand met een kleine beurs zich uiteindelijk toch een aardig jacht kan verschaffen. Het is duidelijk dat voor een dergelijke activiteit bepaalde faciliteiten binnen de botenhuizen vereist zijn. Door onbekendheid met deze situatie laat het voorontwerpbestemmingsplan na deze, onlosmakelijk met de botenhuizen verbonden functies te specificeren. Kortom: het betreft niet alleen opslag van boten maar ook onderhoud, verbouw, en nieuwbouw. Hoe een puzzelwoordenboek, bijvoorbeeld, de term botenhuis interpreteert (zie pag. 5 van de toelichting) lijkt mij in deze van geen enkel belang. Het gaat er om dat recht gedaan wordt aan de functies die de betreffende objecten altijd gehad hebben en die functies dienen gespecificeerd te worden.

6) Uit bovenstaande moge ook duidelijk zijn dat bouw, verbouw en onderhoud van de boten mede tot de watersporthobby behoren van de botenhuiseigenaren. Dit betreft noch een commerciële activiteit, noch een woonactiviteit maar een vrijetijdsbesteding en valt dus per definitie onder de noemer van recreatieve bezigheden.

Gemeentelijke reactie 5 en 6

Wij erkennen dat een botenstalling inderdaad niet alleen voor opslag van boten geldt, maar ook voor reparatie, onderhoud en nieuwbouw. Het vigerende bestemmingplan spreekt alleen over "botenhuis". Wij hebben een te beperkte uitleg gegeven aan dit begrip en passen dit in het ontwerp aan. .

Uw zienswijze over het bepaalde in 1.11 van artikel is ook juist. Dit is een te beperkte omschrijving die geen recht doet aan het huidige gebruik. Wij passen dit aan. Voor het overige wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze nummer 1 onder de punten 1 t/m 10.

7) In de architectuurtabel op pag. 15 van de toelichting wordt m.b.t. het kleurgebruik gesteld dat er witte en oranje deuren zijn. Dit is onvolledig. Er zijn ook groene en gelakte deuren.

8) Op pag. 13 van de toelichting wordt gesteld dat er geen gebouwde erfscheidingen zijn. Dit is onjuist, in die zin dat sommige erfscheidingen bestaan uit, bijvoorbeeld, lage hekwerken met gaas.

10) Op pagina 13 van de toelichting wordt gesteld dat de botenhuizen liggen op "...de achterterreinen van de woningen aan de Dorpsstraat." Deze formulering staat echter open voor verkeerde interpretaties. Het ware juist te zeggen dat de botenhuizen *grenzen* aan de achterterreinen van de woningen aan de Dorpsstraat.

.Gemeentelijke reactie 7 en 8 en 10

Gemakshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze nummer 1 onder de punten 11 t/m 14.

9) De hoeveelheid water binnen de muren van de botenhuizen, zoals aangegeven op de verbeelding, is onjuist. Binnen elk apart botenhuis is er slechts een smalle haven of meerdere smalle havens, terwijl de rest van het oppervlak van de botenhuizen (werkruimtes en dergelijke) zich boven land bevindt.

Vanwege uw reactie is de verbeelding aangepast. De ruimte tussen de botenhuizen betreft geen water, maar oever. De bebouwing voor de botenhuizen inclusief de gronden gelegen tussen verschillende botenhuizen is opgenomen in de bestemming Groen. Binnen deze bestemming worden de botenhuizen toegestaan, evenals het water dat tot in het botenhuis door loopt. Wij hopen dat de regeling hiermee meer duidelijk is.

11) In artikel 3.2. op pagina 7 van de Regels wordt gesteld dat voor lichtmasten een maximale hoogte van 6 m geldt en voor overige bouwwerken een hoogte van 3 m. In het kader van de gebruiksfunctie van de botenhuizen zijn lichtmasten van geen belang aangezien het geen sportvelden of iets dergelijks betreft. Echter, een kleine hijskraan is wel van belang bij de functionaliteit van de botenhuizen en wordt als zodanig bij bepaalde botenhuizen ook gebruikt. Om een (klein) vaartuig uit het water te kunnen takelen en op de kant te kunnen zetten (bijv. op een trailer) is een bepaalde hijshoogte vereist. Het is evident dat 3m hierbij niet voldoende is en dat, in navolging van de lichtmasten, een maximale hoogte van 6 m alleszins redelijk is.

Zie beantwoording onder zienswijze 1 onder 18 t/m 20.

12) Met betrekking tot de gevels wordt in de toelichting (p. 15) gesteld dat er vensters in zij- en voorgevels aanwezig zijn, terwijl de richtlijn "geen blinde gevels" specificeert. Deze constatering onjuist daar diverse botenhuisen op dit moment geen raam hebben aan de entree aan de waterzijde, simpelweg omdat dit bouwtechnisch niet mogelijk is. Aan de entreezijde aan het water bevindt zich slechts een grote, blinde schuif- of takeldeur die toegang verschaft tot de binnenhaven. Naast die deur is er verder geen ruimte voor ramen. Dientengevolge zal in dergelijke gevallen de richtlijn ook nooit opgevolgd kunnen worden en kan die dus beter vervallen.

Gemakshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze nummer 1 onder de punten 11 t/m 14.

04 Eigenaar botenstalling woonachtig Kempphaanstraat 33,1531 VB WORMER

De zienswijze heeft betrekking op de volgende zaken:

- a. Blz. 5 van de toelichting bij het bestemmingsplan: In botenhuisen zou alleen opslag van boten zijn toegestaan. Hoe zit het met opslag van andere artikelen zoals gereedschap en dergelijke? Ik stel mij op het standpunt dat dit tot het normale gebruik van het botenhuis behoort en niet verboden kan worden.

Antwoord:

Zie eerdere beantwoording onder zienswijze nummer 1 onder 1 t/m 10

- b. Blz. 6 van de toelichting, bestemming Groen: de huidige parkeerplaats, schuin tegenover de begraafplaats is niet ingetekend. Deze parkeerplaats is privé. In de beschrijving bij de bestemming Groen worden parkeerplaatsen weliswaar toegestaan, maar betreft dit ook privéparkeerplaatsen? Zie hiervoor ook artikel 3.1 sub d van de voorschriften. Dit ook in verband met de algemene gebruiksregel van artikel 6 onder a. Het is niet de bedoeling dat er strijdig gebruik gaat optreden. De indiener van de zienswijze stelt zich op het standpunt dat het parkeren door eigenaren/gebruikers van de botenhuisen ter plekke van de geldende bestemming toegestaan is en ook onder het nieuwe bestemmingsplan toegestaan moet blijven. De bepalingen in het voorontwerp zijn daarover echter niet duidelijk.

Antwoord:

Gemakshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze nummer 1 onder de punten 11 t/m 14.

- c. Blz. 8 van de toelichting: er wordt vanuit gegaan dat de bewuste botenstallingen op de gemeentelijke riolering zijn aangesloten. Dit is echter niet het geval. De indiener van de zienswijze verzoekt de gemeente deze zinsnede te verwijderen of aan te passen.

Antwoord:

De botenstallingen aan de Dorpsstraat 1 niet aangesloten op de gemeentelijke riolering en betalen ook geen rioolrecht. De toelichting wordt aangepast op dit punt.

- d. Blz. 25 van de toelichting: wat betekent "klein" in de bewoording van "kleine pleziervaartuigen"? Klein wordt niet nader gedefinieerd en komt als zodanig ook niet voor in de voorschriften.

Antwoord:

Het woord klein is gebruikt om te voorkomen dat er grote schepen met overnachtingsmogelijkheden worden gestald. Wij hebben besloten het woord 'kleine' achterwege te laten en in de toelichting te melden dat ook overnachten op de boten niet is toegestaan.

- e. en aanzien van het bestemmen van de percelen waarop de botenhuisen staan met de bestemming Groen wordt nog het volgende opgemerkt. Het gaat om percelen die allen in prive-eigendom zijn en dus niet als openbare ruimte zijn te betitelen. Het bestemmen van deze percelen als Groen wekt de suggestie dat de het college de mening is toegedaan dat het hier om grond gaat met een openbaar karakter. Dit omdat de bestemming Groen, blijkens de planvoorschriften uit het voorontwerp, lijkt te zien op een openbaar gebruik en daarmee een openbaar karakter lijkt te hebben. Dat kan niet de

bedoeling zijn en doet ook geen recht aan de bestaande situatie van privé-eigendom van de genoemde percelen. Dit zou daarmee kunnen leiden tot een onaanvaardbare inperking van het gebruik van deze in privé-eigendom zijnde gronden. Dit lijkt de indiener van de zienswijze rechtens onjuist. Het voorontwerp van het bestemmingsplan is hiermee onduidelijk en voor zover de voorgenomen bestemming niet uitdrukkelijk het gebruik als privé-eigenaar voor privédoeleinden (zoals recreatie, het plaatsen van voorwerpen en dergelijke) toestaat, ook onjuist. Verzocht wordt de bestemming Groen voor wat dit betreft dan ook aan te passen, dan wel de percelen zodanig anders te bestemmen dat wordt recht gedaan aan de al lang bestaande eigendomsituatie.

Antwoord:

Deze opmerking delen wij niet. Het bestemmingsplan bevat regels over het gebruik en de bestemming van de gronden in het plangebied. Hierbij is uitgegaan van het bestaande recht. Dit laatste geldt ook voor de bestemming 'Groen'. In de regels wordt naar onze mening niet de indruk gewekt dat het gaat om grond met een openbaar karakter. Tenslotte merken wij nog op dat het bestemmingsplan een publiekrechtelijk instrument is en dat de bestemming niets zegt over bijvoorbeeld eigendomsituaties.

05 Eigenaar botenstalling woonachtig Dr. Boekenogenstraat 14 Krommenie.

Zienswijze:

De zienswijze heeft betrekking op de percelen Dorpsstraat 1m en Dorpstraat 11.

De indiener van de zienswijze geeft aan bezwaar te maken dat hij geen gebruik meer mag maken van de percelen 1m en 11 Dorpsstraat voor recreatief daggebruik. Het verzoek is een vergunning om recreatief daggebruik te maken van de eerder genoemde percelen 1 m en 11

Antwoord:

Uw wens om in en rondom de stallingen gelegenheid te bieden voor dagrecreatie achten wij echter in strijd met het gangbare gebruik van de botenstallingen op deze locatie en daarmee in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Kortstondig verblijf ter plaatse ten behoeve van de uitvoering van de werkzaamheden ter plaatse achten wij aanvaardbaar, maar wij willen absoluut voorkomen dat het complex in de toekomst uitgroeit tot een kleinschalige camping en het geheel een heel ander karakter krijgt. Wij zullen op dit punt een passende regeling opnemen. Verder willen we ook de omvang van speelvoorzieningen kleinschalig houden en beperken tot 10 m² per perceel.

1. Weergave zienswijze:

Het betreft een aanvulling op de eerdere brief d.d. 22 februari jl. In het schrijven d.d. 12 februari jl., gericht aan alle eigenaren van de botenstallingen in Oostknollendam, wordt gesteld dat het college 'in individuele gevallen, waarbij de gemeente in het verleden schriftelijke toestemming heeft verleend voor afwijkend recreatief dag- en nachtgebruik van de stalling, bereid bent via het afgeven een persoonsgebonden beschikking de situatie te gedogen. '

De uitleg van de gemeente op dit punt lijkt de indiener van de zienswijze niet juist. Immers, het gebruik op basis van in het verleden verkregen schriftelijke toestemming, valt onder het overgangsrecht, zoals verwoord in artikel 8.2.1. Alleen in geval van het ontbreken van een dergelijke toestemming, kan een beroep worden gedaan op artikel 8.3.1, het persoonsgebonden overgangsrecht. Omdat wij niet beschikken over een schriftelijke vorm van toestemming, doen wij derhalve een beroep op deze persoonsgebonden beschikking.

Overigens is dan wel geen sprake van een schriftelijke vorm van toestemming, er is naar de mening van de indieners van de zienswijze wel sprake van jarenlang gedogen door de gemeente; Inmiddels wonen zij nu 30 jaar in ons botenhuis. In deze 30 jaar hebben diverse medewerkers van de gemeente en wethouders in gezelschap van de burgemeester ons botenhuis bezocht. Daarna is nimmer enige actie ondernomen vanuit de gemeente, dus ook niet uit oogpunt van handhaving. Daarnaast is in 2004 is door de heer Gongriep (Dorpstraat 1T) met succes een beroep gedaan op het overgangsrecht. Het gebruik van zijn botenhuis was vergelijkbaar met ons gebruik, zij het dat de heer Gongriep zijn botenhuis toen niet permanent bewoonde.

Juist omdat de indieners van de zienswijze hier altijd met zo veel plezier hebben gewoond, en nog steeds wonen, hebben zij zo weinig mogelijk ruchtbaarheid willen geven aan hun leven hier. Dat uit zich onder andere in een leefwijze waarin zij anderen niet tot last zijn maar ook in het niet ondernemen van allerlei pogingen om ons wonen hier te legaliseren. Een bescheiden opstelling heeft hun altijd het meeste aangesproken. Het doel van het nieuwe bestemmingsplan is om handhavend optreden beter mogelijk te maken. Handhaving waarom door inwoners/buren eerder verzocht werd, als gevolg van door hen ervaren overlast. Naar de bescheiden mening van de indieners van de zienswijze, vallen zij niet onder gebruikers die overlast veroorzaken en waar handhavend optreden nu of in de toekomst noodzakelijk zal zijn. Een eerder door de gemeente uitgevoerde inspectie, zal dat beeld kunnen bevestigen. Inmiddels zijn zij op hoge leeftijd, 86 en 90 jaar.

Het gemeentelijk voornemen tot handhaving heeft de indieners van de zienswijze enorm geschokt en regelmatig slapeloze nachten bezorgt. Gelet op bovenstaande zijn zij van mening dat uw positieve beschikking op de persoonsgebonden regeling, gerechtvaardigd is.

Antwoord:

Uit uw zienswijze leiden wij niet af dat u in het verleden schriftelijke toestemming van de gemeente heeft verkregen om de botenstalling te gebruiken als woning. Vooralsnog zijn wij dan ook niet bereid aan u hiervoor een persoonsgebonden gedoogbeschikking te verlenen. Indien u ons officiële documenten kunt overleggen waaruit het tegendeel blijkt, zijn wij bereid ons standpunt te heroverwegen.

07 Eigenaar botenstalling woonachtig Tolstoistraat 1 , 1506 RR ZAANDAM

Weergave:

De indiener van de zienswijze maakt bezwaar tegen het besluit van 12 maart 2013, betreffende het voorontwerpbestemmingsplan botenstallingenterrein aan Dorpstraat Oost-Knollendam. Op een later tijdstip zal ik mijn bezwaren schriftelijk motiveren. Hij verzoekt de gemeente hiervoor ten minste 4 weken de tijd to geven.

Antwoord:

U hebt via de advocaat ook een zienswijze kenbaar gemaakt en nader gemotiveerd.

Wij gaan er dan ook vanuit dat wij hierin uw zienswijze hebben beantwoord.

Hoofdstuk 3 Reacties Overlegpartners

08	Brandweer Zaanstreek
----	----------------------

Weergave zienswijze

Uit de stukken behorend bij het bestemmingsplan en de risicokaart professionele gebruiker van de Provincie Noord-Holland blijkt dat externe veiligheid geen rol speelt bij deze ontwikkeling. Daarom maken wij geen gebruik van ons adviesrecht.

Antwoord:

Wij bedanken u voor uw reactie en hebben deze voor kennisgeving aangenomen.

1. Weergave zienswijze

De ruimtelijke ontwikkelingen in het voorontwerp bestemmingsplan zijn in overeenstemming met de bepalingen van de verordening. Het plangebied heeft in het thans vigerende en door ons goedgekeurde bestemmingsplan een stedelijke functie en is conform de kaart 2 behorende bij de verordening aangeduid als bestaand bebouwd gebied. De planlocatie is hiermee conform artikel 9 van de verordening aangewezen als bestaand bebouwd gebied. Gelet op het bovenstaande geeft het voorontwerp bestemmingsplan ons geen aanleiding tot het maken van opmerkingen

Antwoord

Wij bedanken u voor uw reactie en hebben deze voor kennisgeving aangenomen.

1. Weergave zienswijze

Uit een inventarisatie van uw gemeente blijkt dat enkele botenstallingen tegenwoordig als recreatieve woning worden gebruikt. De gemeente wil dit gebruik gaan gedogen. Het is HHNK niet bekend of er door het oneigenlijke gebruik van deze botenstallingen water is gedempt. Indien dit wel het geval is zal het hoogheemraadschap hier op handhaven. HHNK gaat akkoord met het voornemen om voor een aantal specifieke gevallen een persoonsgebonden beschikking of te geven voor het continueren van het huidige gebruik van de botenstallingen. Indien echter er sprake is geweest van dempingen of er andere vergunningsplichtige zaken zijn uitgevoerd, dan dient er alsnog een vergunning voor te worden afgegeven. Hier zijn dan ook de bijbehorende kosten aan verbonden.

Antwoord

Wij bedanken u voor uw reactie en hebben deze voor kennisgeving aangenomen.

Hoofdstuk 4 Aanpassingen in bestemmingsplan

3.1 Aanpassingen als gevolg van inspraak- en overlegreacties

De volgende aanpassingen zijn in het bestemmingsplan doorgevoerd als gevolg van kenbaar gemaakte inspraak- en overlegreacties

Plankaart

- De bebouwing voor de botenhuizen inclusief de gronden gelegen tussen verschillende botenhuizen is opgenomen in de bestemming Groen. Binnen deze bestemming worden de botenhuizen toegestaan, evenals het water dat tot in het botenhuis door loopt. Wij hopen dat de regeling hiermee meer duidelijk is.
- Aanpassing situatie n.a.v. verleende bouwvergunning 12-06-2007

Regels

- Artikel 4.3.1. (specifieke gebruiksregels) wordt aangevuld met de mogelijkheid om werkzaamheden, onderhoud dan wel (gedeeltelijke) nieuwbouw, aan boten uit te voeren;
 - het plaatsen van gereedschap, machines en installaties (zoals een reparatietafel maar ook zaagbanken en een (mobiele) hijskraan) ten behoeve van het uitvoeren van werkzaamheden;
 - voldoende voorzieningen voor de personen die voornoemde activiteiten in en/om een botenhuis uitvoeren (zoals een toilet, maar ook voorzieningen ten behoeve van het bereiden en gebruiken van consumpties zoals men deze in een kleine keuken (ook wel: 'pantry') zou aantreffen: koffiezetapparaat, een (kleine) koelkast, e.d.).
- het bieden van gelegenheid voor kortstondig verblijf op in de regel gelijktijdig met het uitvoeren van (onderhoud)werkzaamheden;
- redactie begripsomschrijving 1.11 van artikel 1 is aangepast;
- In de artikelen 3.2.2. en 4.2.2. is uitzondering gemaakt voor hijskranen. De hoogte van dit soort bouwwerken mag maximaal 5 meter bedragen.
- Artikel 3.1. sub c (speelvoorzieningen maximale omvang beperken tot 10 m²) wordt aangepast.
- De hoogte norm voor de bouw van erf en terreinafscheidingen is beperkt tot 1 meter (dit was 4 meter)

Toelichting

1. Zie aanvulling onder 1 van de regels (aanpassing Artikel 4.3.1. specifieke gebruiksregels)
- 2, Paragraaf 3.1.3. wordt aangepast. Er wordt alleen verwezen naar het beeldkwaliteitplan, de tabellen/overzichten worden verwijderd en de tekst wordt hier en daar aangepast n.a.v. de opmerkingen in de zienswijzen.
3. Doorvoeren enkele kleine redactionele wijzigingen n.a.v. zienswijzen. Let op ook: aanpassen par. 1.4 toelichting 1^e zin. Het plangebied ligt in het westelijk deel van de gemeente Wormerland en niet in het Oostelijk deel.

