

Voorblad raadsavond Wormerland

Onderwerp	(Gewijzigde) vaststelling ontwerp- bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan voor het botenstallingenterrein Dorpsstraat te Oostknollendam
Activiteit	Besluitvorming
Doel	actualisatie huidige bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan voor het terrein van de botenstallingen aan de Dorpsstraat in Oostknollendam.
Geschatte behandeltime	1,5 uur (met hoorzitting)
Beknopte toelichting	<i>Wat willen we bereiken?</i> We willen met het opstellen van dit nieuwe bestemmingsplan de regels van het huidige bestemmingsplan voor het terrein van de botenstallingen verduidelijken en aanscherpen, zodat helder is welke vormen van gebruik in de botenstallingen en op het terrein wel en niet zijn toegestaan. <i>Wat hebben we daarvoor gedaan?</i> Voorafgaande aan de opstelling van het bestemmingsplan is door de Milieudienst Waterland onderzoek verricht naar het gebruik van de botenstallingen aan de Dorpsstraat. Dit onderzoek heeft inzicht gegeven in het bestaande gebruik van deze opstallen en is als basis gebruikt voor de nieuwe gebruiksregeling die in het voorontwerpbestemmingsplan is voor dit terrein opgenomen. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft de gebruikelijke wettelijke procedure doorlopen. We hebben de richtlijnen voor de botenstallingen in het huidige beeldkwaliteitplan geactualiseerd. <i>Wat kost het plan?</i> Er zijn voor dit plan geen extra middelen vrijgemaakt. <i>Wie is verantwoordelijk?</i> Op grond van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad het ontwerpbestemmingsplan vast. Het vaststellen van een beeldkwaliteitplan is tevens een bevoegdheid van de raad. Het college van burgemeester en wethouders heeft het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan voorbereid. Door ons college te machtigen het verder noodzakelijke te verrichten, zijn wij bevoegd op te treden in een eventuele beroepsprocedure bij de Raad van State. <i>Wanneer en hoe zal de raad over de voortgang worden geïnformeerd?</i> Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan staat nog de mogelijkheid open van beroep bij de Raad van State. De raad wordt te zijner tijd in kennis gesteld wie in er in beroep zijn gedaan en van de uitspraak van de Raad van State
Vervolg procedure	Zie bijgevoegd raadsvoorstel.
Gevraagde beslissing	Zie bijgevoegd voorstel en concept-besluit.
Bijlage(n)	diversen
Auteur	alfred warmenhoven, alfred.warmenhoven@over-gemeenten.nl. 075 651 2219

RAADSVOORSTEL	Aan de raad van de gemeente Wormerland
Datum aanmaak	10 oktober 2013
Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan voor het 'botenstallingenterrein Oostknollendam'
Programma en portefeuillehouder	R.P. Hendriks
Raadsvergadering	26 november 2013

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan voor het 'botenstallingenterrein Oostknollendam'
Gevraagde beslissing	1. De "Nota zienswijzen" vast te stellen; 2. Overeenkomstig artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen; 3. Het bestemmingsplan "Botenstallingen Dorpsstraat Oostknollendam", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand, met de bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de GBKN en is opgeslagen onder de bestandsnaam NL.IMRO.0880.BP2013004006-0401 ten opzichte van het in ontwerp ter inzage gelegde bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen; 4. De volledige verbeelding op papier van het bestemmingsplan vast te stellen. 5. Het beeldkwaliteitplan voor het botenstallingenterrein vast te stellen. 6. Het afhandelen van de vervolgprocedure en het recht op het eventueel indienen van beroep over te laten aan het college
Bevoegdheid	Zowel het vaststellen van het bestemmingsplan als het beeldkwaliteitplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad
Inleiding en probleemstelling	Het ontwerpbestemmingsplan "Botenstallingenterrein Oostknollendam" heeft conform het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening ter inzage gelegen. De gemeenteraad dient te beslissen over de vaststelling van het bestemmingsplan en de zienswijzen die daarop zijn ingediend.
Gevolgde procedure	Het ontwerpbestemmingsplan is bekendgemaakt in de Zaankanter, op de website en in de Staatscourant en heeft gedurende zes weken ter visie gelegen. Tijdens de periode van ter inzage ligging zijn tegen het plan 3 schriftelijke zienswijzen ingediend. Het betreft 1 gezamenlijke zienswijze (namens alle eigenaren) en twee individuele zienswijzen. De zienswijzen zijn in de bijgevoegde nota zienswijzen weergegeven en voorzien van een gemeentelijke reactie. Per

	zienswijze is een advies gegeven om de zienswijze wel of niet of gedeeltelijk gegrond te verklaren. Daarnaast heeft de ambtelijke beoordeling van het ontwerp nog een aantal wijzigingen opgeleverd die ook in de zienswijzennota zijn weergegeven. De gemeenteraad kan de zienswijzennota betrekken bij de afwegingen die gemaakt worden bij de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan. Tijdens het zienswijze traject is gebleken dat het bestaande beeldkwaliteitplan voor de kern Oostknollendam, voor zover dit betrekking heeft op het terrein van de botenstallingen, geen recht doet aan de actuele situatie. Dit laatste is de aanleiding geweest om voor het gebied waarin de botenstallingen liggen aan te passen/ te updaten. Hiertoe betreft een zogenaamde "correctieve" aanpassing: het plan is alleen aangepast op basis van de opmerkingen van de indieners van de zienswijzen.. Wij bieden u hierbij het aangepaste beeldkwaliteitplan ter vaststelling aan.
Oplossing/overwegingen	Uw raad is bevoegd het ontwerpbestemmingsplan al dan niet gewijzigd vast te stellen. Wij stellen u voor het plan gewijzigd vast te stellen. Hier liggen volgende overwegingen aan ten grondslag. <i>1. De raad is het bevoegd orgaan het bestemmingsplan vast te stellen</i> De ingekomen inspraakreacties en zienswijzen hebben geleid tot een aanpassing van het (voor)ontwerpbestemmingsplan. Omdat er wijzigingen worden voorgesteld ten opzichte van het ontwerp dat ter inzage heeft gelegen, wordt voorgesteld om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. <i>2.. Het bestemmingsplan is opgesteld conform vastgesteld beleid</i> Het bestemmingsplan is niet in strijd met de geldende wet- en regelgeving. Noch de provincie nog andere betrokken overheidsinstanties hebben tegen dit plan een zienswijze kenbaar gemaakt.
Communicatie	• Vanwege de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan wordt uw besluit onverwijld toegezonden aan gedeputeerde staten en diensten van het rijk; • Het raadsbesluit wordt bekendgemaakt in de Zaankanter, de Staatscourant, op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl en op de gemeentelijke website; • De indieners van een zienswijzen worden met een brief geïnformeerd.
Exploitatieplan	Op grond van het onderdeel 'Grondexploitatie' van de 'Wet ruimtelijke ordening' dient bij een bestemmingsplan waarbij

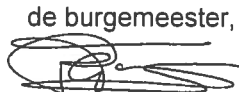
	sprake is van een bouwplan als bedoeld in deze wet, een exploitatieplan te worden vastgesteld. Dit bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden. Het vaststellen van een exploitatieplan is om die reden niet aan de orde.
Beroep	Na de vaststelling van het bestemmingsplan door de Raad wordt het vastgestelde plan ter inzage gelegd. Na de termijn van inzage legging is het plan onherroepelijk van kracht, tenzij beroep wordt ingesteld. Als tegen het plan wel beroep wordt ingesteld maar niet binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening bij de Raad van State is gedaan, dan treedt het plan wel in werking direct na de beroepstermijn. Kanttekeningen A. Tegen de onderdelen van het bestemmingsplan die gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn vastgesteld, staat ook beroep open voor belanghebbenden die geen zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan hebben ingediend; B. Het beeldkwaliteitplan is een afzonderlijk beleidsinstrument en maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. Hiertegen is geen beroep mogelijk.

Alle op deze zaak betrekking hebbende stukken liggen voor u op de gebruikelijke wijze ter inzage.

Burgemeester en wethouders van Wormerland,
de gemeentesecretaris,


M. van den Hende

de burgemeester,


P. C. Tange

Bijlage: besluit

De raad van de gemeente Wormerland

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;

gelet op artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening;

Overwegende,

dat het in het kader van een goede ruimtelijke ordening gewenst is het bestemmingsplan Botenstallingen Dorpsstraat vast te stellen waarin de ruimtelijke ontwikkeling voor het plangebied wordt vastgelegd;

dat het voorontwerp van dit bestemmingsplan overeenkomstig de Inspraakverordening aan inspraak onderworpen is geweest;

dat over het voorontwerp van dit bestemmingsplan overleg heeft plaatsgevonden als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening;

dat het resultaat van de inspraak en het gevoerde vooroverleg in het ontwerpbestemmingsplan is verwerkt;

dat het ontwerpbestemmingsplan conform het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening voor een ieder voor een periode van 6 weken ter inzage heeft gelegen

dat er tijdens de periode van terinzageligging drie zienswijzen naar voren zijn gebracht;

dat de ingediende zienswijzen zijn beoordeeld en van commentaar zijn voorzien en het resultaat is opgenomen in de "Nota zienswijzen", welke bij dit besluit is gevoegd en is gewaarmerkt;

dat dit leidt tot wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;

dat de ambtshalve wijzigingen opgenomen in de "Notitie zienswijzen tevens Nota van wijzigingen" leiden tot wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;

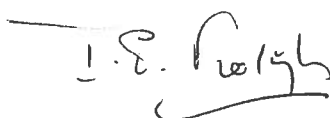
dat geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening noodzakelijk is;

gelet op de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening;

BESLUIT:

1. De "Nota zienswijzen" vast te stellen;
2. Overeenkomstig artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen;
3. Het bestemmingsplan "Botenstallingen Dorpsstraat Oostknollendam", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand, met de bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de GBKN en is opgeslagen onder de bestandsnaam NL.IMRO.0880.BP2013004006-0401 ten opzichte van het in ontwerp ter inzage gelegde bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen;
4. De volledige verbeelding op papier van het bestemmingsplan vast te stellen.
5. Het beeldkwaliteitplan voor het botenstallingenterrein vast te stellen.
6. Het afhandelen van de vervolgprocedure en het recht op het eventueel indienen van beroep over te laten aan het college

Aldus besloten in de openbare vergadering
van de Raad van de gemeente Wormerland,
gehouden op 26 november
de griffier, de voorzitter,



REACTIENOTA

Zienschijzen op ontwerpbestemmingsplan Botenstallingen Oostknollendam
Zienschijze periode 11 juli t/m 21 augustus 2013

Afd. Beleid en Regie
Alfred Warmenhoven
1 oktober 2013 def

GEMEENTE WORMERLAND
GEMEENTERAAD
NOTA ZIENSWIJZEN TEvens NOTA VAN WIJZIGINGEN BESTEMMINGSPLAN
BOTENSTALLINGEN OOSTKNOLLENDAM

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	3
2. OVERZICHT ZIENSWIJZEN	4
4. WEERGAVE ZIENSWIJZEN EN GEMEENTELIJKE REACTIE	11
5. AMBTSHALVE AANPASSINGEN	12

Bijlagen: individuele zienswijzen

1. INLEIDING

Medio maart 2013 is de inspraakprocedure voor het voorontwerpbestemmingsplan Botenstallingen Oostknollendam gestart. Het nieuwe bestemmingsplan legt het bestaande gebruiksrecht van de gronden en de daarop gelegen bebouwing vast. In het voorontwerpbestemmingsplan wordt duidelijker (dan nu het geval is in het huidige bestemmingsplan Oostknollendam, Jisp en Neck uit 2008) geregeld voor welke doeleinden de botenstallingen wel en niet mogen worden gebruikt. Uitgangspunt is en blijft echter dat de botenstallingen alleen bedoeld zijn voor stalling en berging van recreatievaartuigen. Ondergeschikte vormen van ander gebruik die gerelateerd zijn aan deze functie, zoals een waterkraantje, wc opslag, reparatietafel, zijn voortaan toegestaan. Echter gebruiksvormen die expliciet thuishoren in een woonhuis, zoals een funderingsvloer, een keuken, een slaapkamer etc., worden expliciet verboden. In individuele gevallen, waarbij de gemeente in het verleden schriftelijk toestemming heeft verleend voor een afwijkend recreatief dag- en nachtgebruik van de stalling, is de gemeente bereid via het afgeven van een persoonsgebonden beschikking de situatie te gedogen. De gemeente legt deze situaties/locaties specifiek vast in het nieuwe bestemmingsplan.

De inspraakprocedure leidde tot een aantal reacties. Na bestudering van deze reacties heeft de gemeente het voorontwerpbestemmingsplan op bepaalde punten aangepast en het aangepaste plan (nu met de status van ontwerp) opnieuw ter inzage gelegd ter voorbereiding op het besluit tot vaststelling hiervan door de gemeenteraad. (conform het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening). De indieners van de zienswijzen, de gemeenteraad en de contactcommissie Oostknollendam in kennis te stellen van uw besluit.

De publicatie van de ter inzage ligging van het ontwerpbestemmingsplan heeft op 10 juli plaatsgehad in de Staatscourant en in de Zaankanter en vervolgens is het plan vanaf 11 juli tot en met 20 augustus 2013 (6 weken) voor een ieder ter inzage gelegd in het gemeentehuis. In die periode was het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken ook raadpleegbaar op de gemeentelijke website en op RO- Online. (www.ruimtelijkeplannen.nl).

Gedurende de genoemde inzage termijn is een ieder tevens in de gelegenheid een zienswijze op het plan kenbaar te maken. Dit heeft 3 zienswijzen opgeleverd. Alle zienswijzen zijn tijdig ingediend en zijn derhalve ontvankelijk. Alle zienswijzen zijn beoordeeld, waarbij is nagegaan of en hoe het plan bijgesteld moet worden. Deze nota is het eindresultaat. Met deze nota neemt de gemeenteraad een besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Op grond van het bepaalde in artikel 3.8 lid 1 sub e van de Wet ruimtelijke ordening beslist de gemeenteraad **binnen twaalf weken** na de termijn van ter inzage ligging over de vaststelling van het bestemmingsplan. Ook na het verstrijken van deze termijn blijft de raad bevoegd over de vaststelling te beslissen.

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.

Leeswijzer:

In paragraaf 2 treft u een tabel aan, waarin overzicht wordt gegeven van de ingediende zienswijzen. In de 3^e kolom van deze tabel worden de zienswijze kernachtig samengevat. De zienswijzen treft u aan in de bijlage van deze nota. In de 4^e kolom van de bedoelde tabel is het advies naar de raad geformuleerd. In paragraaf 3 treft u de gemeentelijke reactie op de zienswijzen aan..

2. Overzicht indieners zienswijzen

In het onderstaande overzicht zijn de indieners van de zienswijzen opgesomd. In de laatste kolom treft u verkort het advies aan de raad aan.

nr	Naam	Adres	Kern zienswijze	Datum indiening zienswijze	(Voorlopig) Advies aan de raad
01	Rozemond advocaten, namens 24 eigenaren van de botenstallingen	Herengracht 567 1017 CD Amsterdam	1. Met het Voorontwerp worden de gebruiksmogelijkheden en bebouwingmogelijkheden van cliënten ten onrechte beperkt; 2. Het bestemmingsplan bevat een aantal (wellicht onbedoelde) fouten; 3. Er wordt namens cliënten een voorstel gedaan voor een betere omgevingsrechtelijke regeling van de huidige situatie.	20-08-13 (pro-forma) 4-09-13 nadere motivering	Ad 1 dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond Ad. 2 Dit onderdeel van de zienswijze is op bepaalde punten gegrond en geeft aanleiding het ontwerpbestemmingsplan aan te passen. Ad. 3 dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond
02	Dhr. R. Sluys	Matsmanveldt 42 1541 Koog a/d Zaan	Is van mening dat de situatie dat de plantoelichting op een groot aantal punten in tegenspraak is met de Regels van het bestemmingsplan. Dit alles komt als merkwaardig, inconsequent en onzorgvuldig voor.	20-08-13	Dit onderdeel van de zienswijze is op bepaalde punten gegrond en geeft aanleiding het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.
03	Dhr. H. en mevrouw R. Sonneveldt	Van Allenstraat 67 1562 TK Krommenie	Vindt het onjuist en onredelijk dat de gemeente de voorwaarde stelt dat de aanvrager een schriftelijke toestemming moet overleggen om in aanmerking te komen voor een persoon gebonden persoonbeschikking /bouwvergunning. Stelt dat het stellen van een dergelijke voorwaarde niet handhaafbaar en niet uitvoerbaar is.	15-08-13	dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

3. Gemeentelijke reactie

01 Rozemond advocaten, namens 24 eigenaren van de botenstallingen

Beoordeling ontvankelijkheid

Op 20 augustus is een pro forma zienswijze ontvangen. Hierin verzoekt de advocaat de gemeente om 4 weken, doch ten minste 2 weken uitstel te verlenen voor het aanvullen van de gronden van de zienswijze. Op 4 september 2013 is de schriftelijke aanvulling ontvangen.

De zienswijze is tijdig ontvangen en is derhalve ontvankelijk.

Inhoudelijke beoordeling

Uw reactie is opgebouwd uit 25 punten/onderdelen. Wij hebben ervoor gekozen onze reactie op de verschillende punten onderstaand **in rood** weer te geven. .

Inhoud van de zienswijze (cta)

1. Met het voorontwerp worden de gebruiksmogelijkheden en bebouwingsmogelijkheden van cliënten ten onrechte beperkt. Cliënten zullen hierna op de verschillende beperkingen ingaan.
2. Daarnaast bevat het ontwerpbestemmingsplan een aantal (wellicht onbedoelde) fouten, cliënten zullen die fouten benoemen.
3. Ten slotte doen cliënten een voorstel voor een betere omgevingsrechtelijke regeling van de huidige situatie.

Ad 1 WEGBESTEMMEN' GEBRUIKS- EN BEBOUWINGSMOGELIJKHEDEN

4. Beperking gebruik botenhuis

Met de introductie van het nieuwe - gedefinieerde - begrip 'Botenstalling' (art. 1.12 Ontwerpbestemmingsplan) worden de gebruiksmogelijkheden beperkt ten opzichte van de termen 'Boothuizen' en 'Botenhuis' (art. 16.1.2 en 16.2 vigerend bestemmingsplan).

Gemeentelijke reactie ad 4:

Deze zienswijze delen wij niet. Naar onze mening wordt met de introductie van het begrip "botenstalling" in het nieuwe bestemmingsplan de gebruiksmogelijkheden van de botenstallingen juist verruimd in plaats van beperkt.

De begripsbepaling 'botenstalling' uit het ontwerpbestemmingsplan¹ maakt het bestaande gebruik voor andere doeleinden dan voor stalling en berging van boten, wettelijk mogelijk. Onder het huidige bestemmingsregime is alleen het stallen en bergen van boten in deze opstallen toegestaan. Dit laatste wordt bevestigd in het beeldkwaliteitplan voor Oostknollendam, dat de raad gelijktijdig met de vaststelling van het huidig geldende bestemmingsplan heeft vastgesteld en dat op het onderhavige plangebied van toepassing is verklaard. Op bladzijde 47 van dit plan wordt uitdrukkelijk gesteld dat de botenhuizen niet mogen worden bewoond en uitsluitend dienen als stalling/garage voor de boten.

5. Een botenhuis staat, zoals de naam doet vermoeden - naar zijn aard de volgende gebruiksmogelijkheden toe:

I stallen van boten;

II uitvoeren van onderhoud- en/of (nieuw)bouwwerkzaamheden aan boten;

III verblijfsrecreatie (inclusief overnachting);

IV dagrecreatie (zonder overnachting);

V plaatsen/voorhanden hebben van voldoende voorzieningen ten aanzien van de hiervoor genoemde gebruiksmogelijkheden zoals:

¹ Definitie begripsbepaling van een botenstalling in artikel 1.12 van de regels luidt als volgt : overdekte steiger in de vorm van een schuur, voor berging, onderhoud, reparatie en verbouwing van pleziervaartuigen met de daarbij behorende voorzieningen

- gereedschap, machines en installaties;
- keuken (inclusief keukenapparatuur zoals ijskast, vaatwasser, koffiezetapparaat, verwarmingsapparatuur etc), toilet en douche;
- verwarming, slaap en leefruimte.

Gemeentelijke reactie ad 5:

Dit is een eigen uitleg/interpretatie van de indiener van de zienswijze over het begrip "botenstalling". Het geldende bestemmingsplan laat uitsluitend het stallen van boten in deze gebouwen toe. Het nieuwe bestemmingsplan maakt, naast het stallen van boten ook de volgende voorzieningen mogelijk:

a uitvoeren van onderhoud, reparatie en verbouwing van pleziervaartuigen;

b aanbrengen van voorzieningen zoals:

- reparatiebank, zaagbank, (mobiele) hijskraan,
- wastafel/kraantje, (al/niet chemisch) toilet, klein aanrecht met koelkast.

Andersoortige voorzieningen welke niet gerelateerd of ondersteunend zijn aan de bergingsfunctie, zijn niet toegestaan. Verder is expliciet geregeld dat dagrecreatie op het terrein niet is toegestaan. Tenslotte merken wij op dat:

- het verboden is om in de stallingen te wonen,
- er geen voorzieningen aanwezig mogen zijn in het gebouw die gerelateerd zijn aan de woonfunctie en
- de gebouwen en het terrein niet ingericht mogen zijn als woning of voor verblijfsdoeleinden anders dan de stallingfunctie..

6. Het nieuwe begrip Botenstalling staat - ingevolge art. 1.12 en 3.4 en gelet op het bepaalde in hoofdstuk 2 van de toelichting bij het Ontwerpbestemmingsplan ('toelichting') - slechts toe:

a stallen van pleziervaartuigen;

b uitvoeren van onderhoud, reparatie en verbouwing van pleziervaartuigen;

c aanbrengen van voorzieningen zoals:

- reparatiebank, zaagbank, (mobiele) hijskraan,
- wastafel/kraantje, (al/niet chemisch) toilet, klein aanrecht met koelkast.

7. Het nieuwe begrip botenstalling verbiedt - ingevolge art. 1.12 en 3.4 en gelet op het bepaalde in hoofdstuk 2 toelichting - expliciet:

a verblijfsrecreatie en bewoning, waaronder mede begrepen het gebruik als recreatiewoning;

b grote voorzieningen en verblijfsruimten, die behoren in een woning, zoals: volwaardige keuken, douche, slaap- en woonkamer.

Gemeentelijke reactie ad. 6 en 7.

Zie onze reactie onder punt 5

Beperking gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden terreinen rondom botenhuis

8. Met de wijziging van de bestemmingen Groen en Water (art. 3 en 4 Ontwerpbestemmingsplan) worden de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de terreinen rondom de botenhuisen beperkt ten opzichte van de thans vigerende bestemmingen Groen en Water (art. 8 en 16 vigerend bestemmingsplan).

9. Ingevolge voornoemde artikelen staat het vigerende bestemmingsplan (onder meer) de volgende gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de terreinen rondom de botenhuisen toe:

I groenvoorzieningen, bermen en beplanting, paden, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, voorzieningen ten behoeve van openbaar nut;

II een en ander met bijbehorende bouwwerken geen gebouw zijnde, wegen en verhardingen, parkeervoorzieningen, met inachtneming van de keur van het waterschap, en onbebouwde gronden;

III bouwwerken van 3 of 4 meter hoog;

IV gelet op voorgaande logischerwijs het gebruik van de gronden als (sier)tuin, geschikt voor dag en/of verblijfsrecreatie voor volwassenen en kinderen.

10 Het ontwerpbestemmingsplan beperkt - ingevolge art. 3 en 4 en gelet op het bepaalde in hoofdstuk 2 toelichting - voorgaande gebruiksmogelijkheden door:

Zienswijzen nota behoort bij besluit raad
vaststelling bestemmingsplan botenstallingen
Oostknollendam

- a het gebruik ten behoeve van speelvoorzieningen te beperken tot 10 m² per perceel;
- b de bouwhoogte van erf- en terreinafscheiding te beperken tot 1 meter hoogte;
- c het expliciet verbieden van het gebruik van de terreinen rondom de botenhuizen als tuin waar gedurende hele dagen wordt zich recreëerd.

Gemeentelijke reactie ad 8 en 9:

Deze zienswijze delen wij niet. De gebruiksmogelijkheden van de botenstallingen worden in het ontwerpbestemmingsplan ten opzichte van het huidige bestemmingsplan juist verruimd in plaats van beperkt. Voor de motivatie verwijzen wij in eerste instantie korthedshalve naar onze reactie onder ad. 4. Aanvullend merken wij nog het volgende op.

- Onder punt 9 van de zienswijze stelt u dat het vigerende bestemmingsplan (onder meer) de volgende gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de terreinen rondom de botenhuizen het navolgende toelaat (citaat)

III bouwwerken van 3 of 4 meter hoog;
IV gelet op voorgaande logischerwijs het gebruik van de gronden als (sier)tuin, geschikt voor dag en/of verblijfsrecreatie voor volwassenen en kinderen.

Dit is niet juist. Het voorschriften van het geldende bestemmingsplan laat alleen bouwwerken toe van maximaal 3 meter hoog. Het gebruik van de grond moet bovendien passen binnen de bestemmingen 'groen' en 'water'. Hieronder valt niet het gebruik van de gronden als (sier)tuin, geschikt voor dag- en/of verblijfsrecreatie voor volwassenen en kinderen.

- Ten aanzien van de bouw van speelvoorzieningen is in het nieuwe bestemmingsplan een maximale norm opgenomen omdat de maatvoering van dit soort bouwwerken in het geldende bestemmingsplan niet gereguleerd is en wij dit soort afmetingen kleinschalig willen houden. De maatvoering van 10 m² is een gangbare maatvoering dergelijke bouwwerken. Wij hebben de toelichting op dit punt aangepast en aangevuld.
- Door het opnemen van een beperking van de bouwhoogte van erf- en terreinafscheiding van 1 meter worden de gebruiksmogelijkheden van de gronden naar onze mening niet beperkt. Deze maatvoering is namelijk reeds opgenomen in de gemeentelijke bouwverordening. Het gaat hier dus om een bestaande wettelijke regel die voor de duidelijkheid overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.
- Tenslotte merken wij nog op dat het in het huidige bestemmingsplan expliciet verboden is om op terreinen rondom de botenhuizen te gebruiken als tuin waar gedurende hele dagen wordt gerecreëerd. Deze gebruiksregeling blijft in het ontwerpbestemmingsplan onverminderd van kracht. Wij zijn daarom van mening dat van een beperking van de gebruiksrechten geen sprake is.

Beperking is niet toegestaan.

11. Volgens vaste jurisprudentie van de ABRvS dient een goede planologische belangenafweging er in beginsel toe te leiden dat een bestaande situatie in een nieuw bestemmingsplan positief bestemd wordt. De ABRvS overweegt dienaangaande in zijn 'standaarduitspraak' d.d. 17 juli 1997: "In beginsel dienen gevestigde rechten en belangen bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan te worden geëerbiedigd en zal bestaand gebruik dienovereenkomstig moeten worden bestemd." (ABRvS 17 juli 1997, BR 1998, 206).

12. Het ontwerpbestemmingsplan noch de toelichting bevatten enige rechtvaardiging waarom er in dit geval afgeweken zou moeten worden van dit beginsel.

13. Hiermee is het ontwerpbesluit in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en in strijd met de goede ruimtelijke ordening tot stand gekomen. Meer in het bijzonder, maar niet uitsluitend, is er sprake van schending van het rechtszekerheidsbeginsel, het vertrouwensbeginsel, het motiveringsbeginsel en - bij gebrek aan een behoorlijke (planologische) belangenafweging - het zorgvuldigheidsbeginsel. Een goede planologische belangenafweging er in beginsel toe te leiden dat een bestaande situatie in een nieuw bestemmingsplan positief bestemd wordt

14. Dit klemmt te meer daar er geen argumenten zijn gegeven, of zelfs voorstelbaar zijn, waaruit volgt dat het woon- en leefklimaat van het plangebied negatief wordt beïnvloed door de wijze waarop gronden sinds jaar en dag zijn bebouwd en worden gebruikt. Er zijn zeker geen argumenten gesteld of voorhanden op grond waarvan Zienswijzen nota behoort bij besluit raad
vaststelling bestemmingsplan botenstallingen
Oostknollendam

betoogd kan worden dat het nieuwe planologisch regime tot een verbeterd woon- en leefklimaat leidt. In tegendeel: het verbieden, althans in ieder geval beperken, van het gebruik van terreinen rondom botenhuizen als tuinen, zal leiden tot verwildering van de gronden en ten slotte zelfs tot verpaupering.

15. Het enige wat er in dit kader - in het eindverslag van de gevoerde inspraak - naar voren is gebracht, is de stelling dat er van een beperking van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden geen sprake is. Het tegendeel daarvan is met het voorgaande reeds gegeven.

Gemeentelijke reactie punten ad 11 t/m 15.

Het ontwerpbesluit in niet strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en in strijd met de goede ruimtelijke ordening tot stand gekomen. Wij zijn in het ontwerpbestemmingsplan juist tegemoet gekomen aan de wens van de eigenaren om bestaande – nu niet legale – andersoortige activiteiten, die gerelateerd zijn aan het gebruik van de botenstallingen, toe te staan. Wel achten wij het wenselijk aan dit gebruik- meer als nu het geval is- grenzen te stellen over wat wel en wat niet toelaatbaar is in deze opstallen en op het terrein dat eromheen ligt.

Het eventuele gebruik van de botenstallingen en de gronden eromheen voor woondoeleinden en/of voor verblijfsrecreatie, verdraagt zich niet met de hoofdfunctie (stalling boten). Dit vinden wij niet gewenst en niet toelaatbaar.

Ad 2 KENNELIJKE FOUTEN

16. Het ontwerpbestemmingsplan bevat de volgende kennelijke (waarschijnlijk onbedoelde) fouten die uw Raad zal willen herstellen.

17. Art. 3.3 ontwerpbestemmingsplan: 'Bouwregels', is *na* en niet *in plaats van* artikel. 3.2 in het ontwerpbestemmingsplan gekomen. Daardoor bevat het Ontwerpbestemmingsplan twee bepalingen met betrekking tot de bouwregels voor de bestemming Groen, die bovendien tegenstrijdig zijn.

Gemeentelijke reactie

Dit is een terechte opmerking. De eerdere tekst uit het voorontwerp in artikel 3.2 is ten onrechte niet uit het plan gehaald. Het ontwerpbestemmingsplan is aangepast op dit punt.

18 De tekst van hoofdstuk 3.1.3. toelichting is - ondanks het gestelde op p. 7 van het eindverslag van de gevoerde inspraak - slechts gedeeltelijk aangepast en daardoor (bijvoorbeeld ten aanzien van de wijze van parkeren) onjuist.

19. Hoofdstuk 3.1.3. van de van de toelichting bevat nog steeds onjuiste/verwarrende tabellen (zie p. 14 en 15). Dit terwijl op p. 7 van het eindverslag inspraak wordt gesteld dat deze zouden worden verwijderd.

Gemeentelijke reactie ad 18 en 19.

Dit is een terechte opmerking. Wij hebben de volgende aanpassingen doorgevoerd::

- Hoofdstuk 3.1.3. van de toelichting is aangepast en de hierin opgenomen tabellen zijn verwijderd;.
- De richtlijnen uit het beeldkwaliteitplan voor de botenstallingen zijn conform de gemeente opmerkingen aangepast. Het resultaat is dat het beeldkwaliteitplan is herzien. De aanpassingen van de richtlijnen zijn van redactionele aard en hebben geen gevolgen voor de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan.

IV BESTEMMING JACHTHAVEN

20., In hun inspraakreactie hebben cliënten geopperd dat de vigerende gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden het beste geborgd kunnen worden door middel van de herintroductie van de bestemming 'Jachthaven'. Deze bestemming was van toepassing in het bestemmingsplan dat gold voor het thans vigerende bestemmingsplan.

21. In het eindverslag van de gevoerde inspraak is niet (materieel) afwijzend op deze suggestie gereageerd. Opgemerkt is slechts dat dit geen optie is vanwege het conserverend karakter van het ontwerpbestemmingsplan. Er is aldus geen sprake van onwil maar van een juridisch probleem.

22. Een nadere bestudering van de toelichting van het vigerende bestemmingsplan,leert dat er geen sprake is van een probleem in dat kader. Het vigerende bestemmingsplan was namelijk ook conserverend van aard. Zie bijvoorbeeld de samenvatting op pagina 1 van de toelichting die bepaalt:"De opzet van het bestemmingsplan is overwegend beheersgericht, dat wil zeggen gericht op de bestaande bebouwing en het bestaande gebruik".

23. Dat brengt met zich dat een conserverend bestemmingsplan niet aan de herinstructie van de bestemming Jachthaven in de weg staat.

Gemeentelijke reactie ad 20 t/m 23

In de zienswijze wordt geen onderbouwing gegeven over waarom bezwaarmakenden de voorkeur geven aan de bestemming 'jachthaven'. Een eventuele herinstructie van de bestemmingsregeling "jachthaven" uit het voormalige bestemmingsplan Oostknollendam uit 1985 is naar onze mening overigens geen passend alternatief is voor het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan. Het "oude" plan voorziet namelijk niet in een passende/geschikte regeling die het gewenste gebruik van de opstallen en gronden in het plangebied regelt.

02 Dhr. Sluys, Matsmanveld 42, Koog a/d/ Zaan

Beoordeling ontvankelijkheid

Op 18 augustus is een zienswijze ontvangen. De zienswijze is tijdig ontvangen en is derhalve ontvankelijk.

Inhoudelijke beoordeling

U geeft in uw zienswijze aan dat u vindt dat de gemeente de eigenaren van de botenstallingen op diverse punten onvoldoende is tegemoet gekomen, en dat (2) diverse evidente onjuistheden niet uit het plan zijn verwijderd.

U wijst op de volgende onjuistheden:

1. In de toelichting staat nog steeds de te beperkte opvatting en formulering van het toegelaten gebruik binnen de botenstallingen;
2. De tekst in de toelichting in paragraaf 3.1.3 en de hierin opgenomen tabel/overzicht is niet verwijderd. Dit is in tegenspraak met de gedane toezegging uit het Inspraakverslag. U stelt opnieuw voor (onder verwijzing naar de door u ingediende zienswijze op het voorontwerpbestemmingsplan) om de parkeergelegenheden (inclusief de gezamenlijke parkeerplaats van de noordelijke groep van botenhuisen) duidelijker te indiceren op de verbeelding en te omschrijven in het ontwerpbestemmingsplan en de diverse tabellen en toelichtingen aan te passen.
3. In artikel 4.2.2. is ondanks de toezegging in het Inspraakverslag nog steeds geen uitzondering gemaakt voor de maximale hoogtemaat van hijskranen (5 meter)

Wij bedanken u allereerst voor de nauwkeurige evaluatie, die u heeft uitgevoerd over de verwerking van de door te voeren wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan. Onderstaand geven wij onze reactie weer op uw zienswijze.

Ad 1

Uw opmerking onder 1 dat in de toelichting nog steeds een te beperkte opvatting en formulering van het toegelaten gebruik binnen de botenstallingen vermeld staat, is niet juist.

In paragraaf 2 "het plan" (op bladzijde 8 van de toelichting) wordt het (nieuw) toegelaten gebruik binnen de botenstallingen en de gronden eromheen uitvoerig beschreven. Gemakshalve verwijzen wij u hiernaar.

Ad. 2.

Dit is een terechte opmerking. Wij hebben de volgende aanpassingen doorgevoerd :

- Hoofdstuk 3.1.3. van de toelichting is aangepast en de hierin opgenomen tabellen zijn verwijderd;
- De richtlijnen uit het beeldkwaliteitplan voor de botenstallingen zijn conform de gemeente opmerkingen aangepast. Het resultaat is dat het beeldkwaliteitplan is herzien. De aanpassingen van de richtlijnen zijn van redactionele aard en hebben geen gevolgen voor de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan.

Het duidelijker indiceren van de parkeergelegenheden (inclusief de gezamenlijke parkeerplaats van de noordelijke groep van botenhuisen) op de verbeelding van het plan is niet nodig. De regels maken de door u aangegeven parkeergelegenheden planologisch reeds mogelijk (zie artikel 3 " Groen, sub 3.1.)

Verder heeft de bestaande **algemene** parkeerplaats aan de Dorpsstraat in het nu geldende bestemmingsplan reeds een parkeerbestemming (W= verkeer en verblijf). Dit is dus al goed geregeld.

Ad. 3. Abusievelijk is in het inspraakverslag opgenomen, dat in artikel 4.2.2. (bestemming 'water') een maximale hoogtemaat van hijskranen (5 meter) zou worden opgenomen. Dit was niet juist.

Hijskranen zijn alleen toegestaan op het (vaste) land binnen de bestemming Groen (artikel 3) en niet in de bestemming "Water". (artikel 4). In deze laatste bestemming zijn alleen andere bouwwerken, geen hijskranen, toegestaan.

Wij hopen met het vorenstaande uw onbegrip over de wijze van verwerking van de voorgestelde wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan te hebben weggenomen.

Beoordeling ontvankelijkheid

Op 15 augustus 2013 is een zienswijze ontvangen. De zienswijze is tijdig ontvangen en is derhalve ontvankelijk.

Inhoudelijke beoordeling

De zienswijze heeft betrekking op de bepaling, die is opgenomen in artikel 8.3/8.3.1. van de regels. (persoonsgebonden overgangsrecht).

Hierin is aangegeven dat, indien sprake is van een gebruik van de grond en de botenstalling dat in strijd is met het bestemmingsplan, dit (strijdige) gebruik mag worden voortgezet door degenen die hiervoor van de gemeente een beschikking hebben ontvangen.

De indieners van de zienswijze zijn het niet eens met de voorwaarde die de gemeente koppelt aan het verlenen van deze beschikking. Deze voorwaarde luidt dat uitsluitend ingeval de gemeente in het verleden schriftelijk toestemming heeft verleend voor een afwijkend (met het geldende bestemmingsplan), recreatief dag- en nachtgebruik van een stalling via een gedoogbeschikking wordt toegestaan. De bewijstlast om dit aan te tonen rust bij de eigenaar. Hij /zij dient dit aan te tonen via het overleggen van een vergunning of een schriftelijke toestemming.

Indieners van de zienwijze vinden deze voorwaarde onredelijk en stelt bovendien dat een dergelijke voorwaarde juridisch niet handhaafbaar en niet uitvoerbaar is.

Wij handhaven ons eerder ingenomen standpunt. Wij achten het wel degelijk redelijk en aanvaardbaar deze voorwaarde te verbinden aan het verlenen de persoonsgebonden beschikking. Juridisch ligt de bewijstlast om aan te tonen of de geconstateerde overtreding van de regel door de gemeente is gelegaliseerd bij (de eigenaar) zelf.

De gemeente heeft de indieners van de zienswijze in het voorbereidingstraject tweemaal schriftelijk van deze voorwaarde op de hoogte gesteld en hen in de gelegenheid gesteld een vergunning of een schriftelijke toestemming te overleggen. De indiener van de zienswijze heeft niet voldaan aan deze verplichting. Vanuit het oogpunt van zorgvuldigheid heeft de gemeente bij de provincie en het waterschap navraag gedaan of een dergelijke toestemming of vergunning in dit concrete geval in het verleden is verleend of terug te vinden is.. Het antwoord was in beide gevallen ontkennend.

4. Voorstel voor aan te brengen ambtelijke aanpassingen

In het voorbereidingstraject van dit bestemmingsplan heeft met de indieners van de zienswijzen een discussie plaatsgehad over het toe te laten gebruik in de botenstallingen en op het terrein dat eromheen ligt. Het onderhavige bestemmingsplan beoogt in deze duidelijke grenzen te stellen welke activiteiten in het plangebied zijn toegestaan en welke niet.

De gemeente is van mening dat de gronden en de hierop aanwezige opstallen in elk geval niet gebruikt mogen worden of ingericht mogen zijn als (recreatief) woonverblijf. Voorts zijn grenzen gesteld aan het gebruik en uitoefening van het terrein ten behoeve van dagrecreatieve activiteiten, zoals barbecuen.

Gebleken is dat deze grenzen en beperkingen (nog) onvoldoende zijn vastgelegd. Wij stellen voor dit alsnog te doen door aan de begripsbepalingen in artikel 1 van de planregels de navolgende 2 definities/begrippen toe te voegen:

1. (recreatie) woonverblijf - een gebouw geen woonkeet en geen caravan of ander bouwsel op wielen zijnde, bestemd om uitsluitend door een gezin of een daarmee gelijk te stellen groep van personen dat/die zijn hoofdverblijf elders heeft, te worden gebruikt voor (recreatief) nachtverblijf.
2. dagrecreatie = recreatieve activiteit die plaats vindt tussen 07.00 uur en 22.00 uur' en die kennelijk een ander doel of functie heeft dan het gebruik van de grond en opstallen als botenstalling als bedoeld in sub lid 1.12.

5. Overzicht aanpassingen ontwerpbestemmingsplan

Onderstaand wordt een overzicht geven van doorgevoerde wijzigingen van het plan ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerp:

Toelichting

- Nader motiveren normering 10 m2 van speeltoestellen;
- Nader motiveren normering terrein- en erfafscheiding van 1 m hoog;
- Aanpassen hoofdstuk 3.1 met betrekking tot redactioneel onjuistheden onderdelen beeldkwaliteitplan Oostknollendam.

Regels

- Artikel 3.2.1. inclusief de subleden (bouwregels) is verwijderd;
- Artikel 4.2.2 is gewijzigd (opnemen uitsluitingsgrond voor hijskranen)
- Aan artikel 1 worden de navolgende 2 definities/begrippen toegevoegd:
 1. (recreatie) woning - een gebouw geen woonkeet en geen caravan of ander bouwsel op wielen zijnde, bestemd om uitsluitend door een gezin of een daarmee gelijk te stellen groep van personen dat/die zijn hoofdverblijf elders heeft, te worden gebruikt voor (recreatief) nachtverblijf.
 2. dagrecreatie = recreatieve activiteit die plaats vindt tussen 07.00 uur en 22.00 uur' en die kennelijk een ander doel of functie heeft dat het gebruik van de grond en opstallen als botenstalling als bedoeld in sub lid 1.12.

Beeldkwaliteitplan Oostknollendam

Het onderdeel 'boothuizen ' uit dit plan is gedeeltelijk herzien op basis van de ingediende reacties. De raad woest voorgesteld een nieuw beeldkwaliteitplan vast te stellen voor de botenstallingen. Bij de inwerkingtreding van dit plan vervalt de oude regeling (voor zover het de botenstallingen betreft)

26-11-2013
Inspreddk
D.J. Vink

Geachte leden van de raad,

Graag spreek ik in namens alle eigenaren van een boothuis te Oostknollendam.

In 2007 stelde uw raad het bestemmingsplan 'Oostknollendam, Jisp en Neck' vast. Daarmee werden ook de bestemmingen van het botenterrein geregeld. Dat bestemmingsplan zou tien jaar mee moeten gaan.

Toch ligt er nu al een nieuw bestemmingsplan, maar dan alleen voor het botenterrein.

Een plan dat dient om de regels van het huidige bestemmingsplan aan te scherpen (zoals u kunt lezen op het voorblad bij het plan). Extra regulering dus.

Onderdeel van de nieuwe regels is dat het niet langer mogelijk is om het groen rondom de botenstalling voor lichte recreatie te gebruiken. Het is zelfs niet meer toegestaan om het groen bijvoorbeeld als mooi aangelegde tuintjes in te richten. Iets wat de afgelopen vijftig jaar wel mocht, zonder dat iemand daar last van had.

De nieuwe regels impliceren dat er een groot probleem is, dat snel moet worden opgelost.

Wat dat probleem is, maakt het bestemmingsplan echter niet duidelijk.

Als aanleiding wordt slechts genoemd dat de Gemeente eerder besloten zou hebben handhavend op te treden tegen oneigenlijk gebruik. Die handhaving zou zijn gesneuveld bij de rechter.

Dit is echter in strijd met de feitelijke gang van zaken.

Het College had in 2010 juist besloten om niet handhavend op te treden. Juist omdat ook het College van mening was dat lichte recreatie en tuintjes hoorden bij het terrein.

Het college nam dat standpunt in nadat één omwonende – die een geschil had met één eigenaar van een botenhuis – een handhavingsverzoek deed ten aanzien van de wijze waarop die ene eigenaar zijn botenhuis gebruikte.

Inmiddels is het geschil opgelost en is het handhavingsverzoek van tafel.

Momenteel is er van klachten of oneigenlijk gebruik geen sprake. Ik constateer zelf dat het terrein op een eigenlijke wijze wordt gebruikt, zonder overlast voor omwonenden en met respect voor de natuur.

Waarom het college nu ineens uit zichzelf wil gaan handhaven – en daartoe zelfs het bestemmingsplan aanpast – is ons een raadsel. Dat is door het college ook niet onderbouwd. Anders gezegd: het plan kent geen voordelen. Wel kent het plan heel veel nadelen.

Met het verbod op recreatie en tuinen, eindigt het mooi onderhouden groene terrein tot als troosteloze stallingsplaats waar mensen alleen nog komen om een bootje aan en af te meren, of zo nu en dan iets aan hun boot te klussen. Voor de eigenaren zal er geen reden meer zijn om het groen rondom de botenstalling mooi te onderhouden. Je kunt je zelf afvragen of dat onderhoud met dit bestemmingsplan nog wel is toegestaan.

Dit alles staat lijnrecht tegenover de coalitieovereenkomst die groenbeheer en onderhoud door bewoners moet stimuleren.

Om nog maar te zwijgen van de aantrekkingskracht die een verlaten en verwilderd terrein heeft op vandalen en personen met slechte bedoelingen. Vanuit mijn beroep heb ik dit maar al te vaak van dichtbij meegemaakt. Zo'n ontwikkeling staat ook haaks op de aanpak van hangjongeren, ook een speerpunt uit de coalitieovereenkomst.

Een plan zonder goede motivering wordt in de regel door de Raad van State vernietigd. Wij hebben voor de zekerheid dan ook een advocaat ingeschakeld die – als het moet – voor ons in beroep gaat. Liever zien wij dat het niet zover komt. Ik wil u hierbij ook nog wijzen op de coalitieovereenkomst waarin staat dat conflicten met bezwaarmakers bij voorkeur niet voor de rechter moeten worden uitgevochten.

Geachte raadsleden,

In de coalitieovereenkomst heeft u een apart hoofdstuk gewijd aan het herstel van het gezag van de gemeenteraad in het kader van de ruimtelijke ordening. Wij doen een klemmend beroep op u de daad bij het woord te voegen. Een plan dat met een vage aanleiding is opgesteld en vergaande beperkingen met zich brengt, mag niet op uw instemming rekening.

Wij vragen u dan ook het voorstel af te wijzen of in ieder geval zo te amenderen dat de rechten van de eigenaren van de botenhuizen niet verder worden beperkt.

Ik dank u voor uw aandacht.

ROZEMOND

advocaten

Herengracht 567
1017 CD Amsterdam

T (020) 622 77 77

F (020) 623 63 68

W www.rozemon.nl

Aangetekend met bericht van ontvangst
Tevens per fax 075-651 22 44

Raad van de gemeente Wormerland
Postbus 20
1530 AA Wormer

20 augustus 2013

mr. D.R. Versteeg

e-mail:
drversteeg@rozemon.nl

Geachte raad,

Inzake: PRO FORMA ZIENSWIJZE
Ontwerpbestemmingsplan 'Botenstallingterrein Oostknollendam'

Hierbij breng ik als advocaat en gemachtigde tijdig een zienswijze naar voren namens:

- (1) *W. van Laar, Reëlenstraat 24, 1541 CT, Koog aan de Zaan;*
- (2) *R. van Geest, Dorpsstraat 38, 1534 NK, Oostknollendam;*
- (3) *S. van Geest, Wezenland 108, 1531 LR, Wormer;*
- (4) *J. Hetteling, Conrad werf 38, 1505 KB, Zaandam;*
- (5) *R. Fritz, Dorpsstraat 4, 1534 NJ, Oostknollendam;*
- (6) *R. Tambach, Vredeweg 34, 1505 HH, Zaandam;*
- (7) *H. Vink, Europastraat 29, 1562 ZX, Krommenie;*
- (8) *D.J. Vink, Europastraat 29, 1562 ZX, Krommenie;*
- (9) *E. Kerklingh, Dorpsstraat 17a, 1534 NB, Oostknollendam;*
- (10) *H. de Bruyn, Dr. Boekenooijenstraat 14, 1561 TL, Krommenie;*
- (11) *F. Van Geest, Slijckershorn 5, 1534 NW, Oostknollendam;*
- (12) *M. de Boer, De Kleine Boonakker 15, 1531 VB, Wormer;*

- (13) *P.A van Laar, Museumlaan 7, 1541 LN, Koog aan de Zaan;*
- (14) *C. Beumer, Kempphaanstraat 33, 1531 VB, Wormer;*
- (15) *J. Kos, Klaverland 3, 1531 SX, Wormer;*
- (16) *K. Meijn, Westknollendam 70, 1525 PR, Westknollendam;*
- (17) *P. van Hees, De Wilgen 19, 1911 CC, Uitgeest;*
- (18) *T. van Heusden, Dorpsstraat 19a, 1534 NB, Oostknollendam;*
- (19) *R. de Boer, Tuinstraat 30, 1506 VX, Zaandam;*
- (20) *R. Bakker, Haaldersbroek 1a, 1509 BH, Zaandam;*
- (21) *E. Ent, Ypersteinlaan 33, 1851 WG, Heiloo;*
- (22) *R. Sluys, Matsmanveld 42, 1541 SN, Koog aan de Zaan;*
- (23) *G. Takkenberg, Sparrestraat 41, 1505 AK, Zaandam;*
- (24) *J. Remie, George Gershwinststraat 215, 1544 NT, Zaandijk;*

(hierna te noemen: "cliënten").

Deze zienswijze is gericht tegen het Ontwerpbestemmingsplan 'Botenstallingterrein Oostknollendam' zoals dat ter inzage is gelegd vanaf 11 juli 2013 en zal liggen tot en met woensdag 21 augustus 2013.

Cliënten kunnen zich met dit ontwerpbestemmingsplan niet verenigen.

Vriendelijk verzoek ik u mij een termijn van vier, dan wel ten minste twee weken te verlenen om de gronden van deze zienswijze aan te vullen.

Volledigheidshalve verwijs ik hierbij naar de vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State waaruit blijkt dat het indienen van een pro forma zienswijze (ook met betrekking tot een ontwerpbestemmingsplan) is toegestaan (o.a. ABRvS 13 augustus 2008 (zaaknr. 200706451/1) en ABRvS 9 december 2009 (zaaknr. 200801932/1)).

Hoogachtend,

D.R. Versteeg

BINNENGEKOMEN

- 4 SEP. 2013

GESCANDE ROZEMOND

advocaten

- 5 SEP. 2013

Herengracht 567

Gemeente Wormerland 1017 CD Amsterdam

T (020) 622 77 77

F (020) 623 83 80

W www.rozemon.nl

Aangetekend met bericht van ontvangst

Tevens per fax 075-651 22 44

Raad van de gemeente Wormerland
Postbus 20
1530 AA Wormer

3 september 2013

mr. D.R. Versteeg

e-mail:
drversteeg@rozemon.nl

Geachte Raad,

Inzake: ZIENSWIJZE

Ontwerpbestemmingsplan 'Botenstallingterrein Oostknollendam'

Als advocaat en gemachtigde bracht ik op 20 augustus 2013 tijdig een pro forma zienswijze – gericht tegen het Ontwerpbestemmingsplan 'Botenstallingterrein Oostknollendam' (het 'Ontwerpbestemmingsplan') – naar voren namens cliënten:

- (1) *W. van Laar, Reëlenstraat 24, 1541 CT, Koog aan de Zaan;*
- (2) *R. van Geest, Dorpsstraat 38, 1534 NK, Oostknollendam;*
- (3) *S. van Geest, Wezenland 108, 1531 LR, Wormer;*
- (4) *J. Hetteling, Conrad werf 38, 1505 KB, Zaandam;*
- (5) *R. Fritz, Dorpsstraat 4, 1534 NJ, Oostknollendam;*
- (6) *R. Tambach, Vredeweg 34, 1505 HH, Zaandam;*
- (7) *H. Vink, Europastraat 29, 1562 ZX, Krommenie;*
- (8) *D.J. Vink, Europastraat 29, 1562 ZX, Krommenie;*
- (9) *E. Kerklingh, Dorpsstraat 17a, 1534 NB, Oostknollendam;*
- (10) *H. de Bruyn, Dr. Boekenoogenstraat 14, 1561 TL, Krommenie;*
- (11) *F. Van Geest, Slijckershorn 5, 1534 NW, Oostknollendam;*

- (12) *M. de Boer, De Kleine Boonakker 15, 1531 VB, Wormer;*
- (13) *P.A van Laar, Museumlaan 7, 1541 LN, Koog aan de Zaan;*
- (14) *C. Beumer, Kempphaanstraat 33, 1531 VB, Wormer;*
- (15) *J. Kos, Klaverland 3, 1531 SX, Wormer;*
- (16) *K. Meijn, Westknollendam 70, 1525 PR, Westknollendam;*
- (17) *P. van Hees, De Wilgen 19, 1911 CC, Uitgeest;*
- (18) *T. van Heusden, Dorpsstraat 19a, 1534 NB, Oostknollendam;*
- (19) *R. de Boer, Tuinstraat 30, 1506 VX, Zaandam;*
- (20) *R. Bakker, Haaldersbroek 1a, 1509 BH, Zaandam;*
- (21) *E. Ent, Ypersteinlaan 33, 1851 WG, Heiloo;*
- (22) *R. Sluys, Matsmanveld 42, 1541 SN, Koog aan de Zaan;*
- (23) *G. Takkenberg, Sparrestraat 41, 1505 AK, Zaandam;*
- (24) *J. Remie, George Gershwinststraat 215, 1544 NT, Zaandijk;*

Ik deelde u mede dat cliënten – allen rechthebbenden ten aanzien van een of meer botenhuizen in het plangebied en derhalve belanghebbenden bij het Ontwerpbestemmingsplan – zich niet kunnen verenigen met het Ontwerpbestemmingsplan.

Namens cliënten verzocht ik u mij een termijn van vier, dan wel ten minste twee weken te verlenen om de gronden van deze zienswijze aan te vullen.

Op dit verzoek ontving ik tot op heden geen reactie uwerzijds. Daarmee mag verondersteld worden dat de gevraagde termijn van vier weken, dan wel in ieder geval de termijn van ten minste twee weken, door u aan mij is verleend.

Hiermee vul ik namens cliënten tijdig de gronden van hun zienswijze aan.

I INLEIDING

- 1 Met het Voorontwerp worden de gebruiksmogelijkheden en bebouwingsmogelijkheden van cliënten ten onrechte beperkt. Cliënten zullen hierna op de verschillende beperkingen ingaan.
- 2 Daarnaast bevat het Ontwerpbestemmingsplan een aantal (wellicht onbedoelde) fouten, cliënten zullen die fouten benoemen.
- 3 Ten slotte doen cliënten een voorstel voor een betere omgevingsrechtelijke regeling van de huidige situatie.

II 'WEGBESTEMMEN' GEBRUIKS- EN BEBOUWINGSMOGELIJKHEDEN

Beperking gebruik botenhuis

- 4 Met de introductie van het nieuwe – gedefinieerde – begrip 'Botenstalling' (art. 1.12 Ontwerpbestemmingsplan) worden de gebruiksmogelijkheden beperkt ten opzichte van de termen 'Boothuizen' en 'Botenhuis' (art. 16.1.2 en 16.2 vigerend bestemmingsplan).
- 5 Een boten*huis* staat – zoals de naam doet vermoeden – naar zijn aard de volgende gebruiksmogelijkheden toe:
 - i stallen van boten;
 - ii uitvoeren van onderhoud- en/of (nieuw)bouwwerkzaamheden aan boten;
 - iii verblijfsrecreatie (inclusief overnachting);
 - iv dagrecreatie (zonder overnachting);
 - v plaatsen/voorhanden hebben van voldoende voorzieningen ten aanzien van de hiervoor genoemde gebruiksmogelijkheden zoals:
 - gereedschap, machines en installaties;
 - keuken (inclusief keukenapparatuur zoals ijskast, vaatwasser, koffiezetapparaat, verhittingsapparatuur etc.), toilet en douche;
 - verwarming, slaap en leefruimte.
- 6 Het nieuwe begrip Botenstalling staat – ingevolge art. 1.12 en 3.4 en gelet op het bepaalde in hoofdstuk 2 van de toelichting bij het Ontwerpbestemmingsplan ('Toelichting') – slechts toe:
 - a stallen van pleziervaartuigen;
 - b uitvoeren van onderhoud, reparatie en verbouwing van pleziervaartuigen;
 - c aanbrengen van voorzieningen zoals:
 - reparatiebank, zaagbank, (mobiele) hijskraan,
 - wastafel/kraantje, (al/niet chemisch) toilet, klein aanrecht met koelkast.
- 7 Het nieuwe begrip Botenstalling verbiedt – ingevolge art. 1.12 en 3.4 en gelet op het bepaalde in hoofdstuk 2 Toelichting – expliciet:
 - a verblijfsrecreatie en bewoning, waaronder mede begrepen het gebruik als recreatiewoning;

- b grote voorzieningen en verblijfsruimten, die behoren in een woning, zoals:
 - volwaardige keuken, douche, slaap- en woonkamer.

Beperking gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden terreinen rondom botenhuis

- 8 Met de wijziging van de bestemmingen Groen en Water (art. 3 en 4 Ontwerpbestemmingsplan) worden de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de terreinen rondom de boutenhuisen beperkt ten opzichte van de thans vigerende bestemmingen Groen en Water (art. 8 en 16 vigerend bestemmingsplan).
- 9 Ingevolge voornoemde artikelen staat het vigerende bestemmingsplan (onder meer) de volgende gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de terreinen rondom de botenhuisen toe:
 - i groenvoorzieningen, bermen en beplanting, paden, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, voorzieningen ten behoeve van openbaar nut;
 - ii een en ander met bijbehorende bouwwerken geen gebouw zijnde, wegen en verhardingen, parkeervoorzieningen, met inachtneming van de keur van het waterschap, en onbebouwde gronden;
 - iii bouwwerken van 3 of 4 meter hoog;
 - iv gelet op voorgaande logischerwijs het gebruik van de gronden als (sier)tuin, geschikt voor dag en/of verblijfsrecreatie voor volwassenen en kinderen.
- 10 Het Ontwerpbestemmingsplan beperkt – ingevolge art. 3 en 4 en gelet op het bepaalde in hoofdstuk 2 Toelichting – voorgaande gebruiksmogelijkheden door:
 - a het gebruik ten behoeve van speelvoorzieningen te beperken tot 10 m² per perceel;
 - b de bouwhoogte van erf- en terreinafscheiding te beperken tot 1 meter hoogte;
 - c het expliciet verbieden van het gebruik van de terreinen rondom de botenhuisen als tuin waar gedurende hele dagen wordt gerecreëerd.

Beperking is niet toegestaan

- 11 Volgens vaste jurisprudentie van de ABRvS dient een goede planologische belangenafweging er in beginsel toe te leiden dat een bestaande situatie in een nieuw bestemmingsplan positief bestemd wordt. De ABRvS overweegt dienaangaande in zijn 'standaarduitspraak' d.d. 17 juli 1997:

"In beginsel dienen gevestigde rechten en belangen bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan te worden geëerbiedigd en zal bestaand gebruik dienovereenkomstig moeten worden bestemd." (ABRvS 17 juli 1997, BR 1998, 206).

- 12 Het Ontwerpbestemmingsplan noch de Toelichting bevatten enige rechtvaardiging waarom er in dit geval afgeweken zou moeten worden van dit beginsel.
- 13 Hiermee is het ontwerpbesluit in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en in strijd met de goede ruimtelijke ordening tot stand gekomen. Meer in het bijzonder, maar niet uitsluitend, is er sprake van schending van het rechtszekerheidsbeginsel, het vertrouwensbeginsel, het motiveringsbeginsel en – bij gebrek aan een behoorlijke (planologische) belangenafweging – het zorgvuldigheidsbeginsel.
- 14 Dit klemmt te meer daar er geen argumenten zijn gegeven, of zelfs voorstelbaar zijn, waaruit volgt dat het woon- en leefklimaat van het plangebied negatief wordt beïnvloed door de wijze waarop gronden sinds jaar en dag zijn bebouwd en worden gebruikt. Er zijn zeker geen argumenten gesteld of voorhanden op grond waarvan betoogd kan worden dat het nieuwe planologisch regime tot een verbeterd woon- en leefklimaat leidt.

In tegendeel: het verbieden, althans in ieder geval beperken, van het gebruik van terreinen rondom botenhuizen als tuinen, zal leiden tot verwildering van de gronden en ten slotte zelfs tot verpaupering.

- 15 Het enige wat er in dit kader – in het Eindverslag van de gevoerde inspraak – naar voren is gebracht, is de stelling dat er van een beperking van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden geen sprake is. Het tegendeel daarvan is met het voorgaande reeds gegeven.

III KENNELIJKE FOUTEN

- 16 Het Ontwerpbestemmingsplan bevat de volgende kennelijke (waarschijnlijk onbedoelde) fouten die uw Raad zal willen herstellen.
- 17 Art. 3.3 Ontwerpbestemmingsplan: 'Bouwregels', is *na* en niet *in plaats van* art. 3.2 in het Ontwerpbestemmingsplan gekomen. Daardoor bevat het Ontwerpbestemmingsplan twee bepalingen met betrekking tot de bouwregels voor de bestemming Groen, die bovendien tegenstrijdig zijn.
- 18 De tekst van hoofdstuk 3.1.3. Toelichting is – ondanks het gestelde op p. 7 van het Eindverslag van de gevoerde inspraak – slechts gedeeltelijk aangepast en daardoor (bijvoorbeeld ten aanzien van de wijze van parkeren) onjuist.
- 19 Hoofdstuk 3.1.3. Toelichting bevat nog steeds onjuiste/verwarrende tabellen (zie p. 14 en 15). Dit terwijl op p. 7 van het Eindverslag inspraak wordt gesteld dat deze zouden worden verwijderd.

IV BESTEMMING JACHTHAVEN

- 20 In hun inspraakreactie hebben cliënten geopperd dat de vigerende gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden het beste geborgd kunnen worden door middel van de herintroductie van de bestemming 'Jachthaven'. Deze bestemming was van toepassing in het bestemmingsplan dat gold voor het thans vigerende bestemmingsplan.
- 21 In het Eindverslag van de gevoerde inspraak is niet (materieel) afwijzend op deze suggestie gereageerd. Opgemerkt is slechts dat dit geen optie is vanwege het conserverend karakter van het Ontwerpbestemmingsplan. Er is aldus geen sprake van onwil maar van een juridisch probleem.
- 22 Een nadere bestudering van de toelichting van het vigerende bestemmingsplan, leert dat er geen sprake is van een probleem in dat kader. Het vigerende bestemmingsplan was namelijk ook conserverend van aard. Zie bijvoorbeeld de samenvatting op p. 1 van de toelichting die bepaalt:

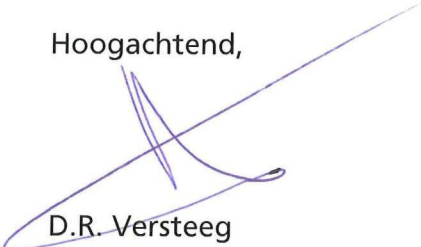
"De opzet van het bestemmingsplan is overwegend beheersgericht, dat wil zeggen gericht op de bestaande bebouwing en het bestaande gebruik".

- 23 Dat brengt met zich dat een conserverend bestemmingsplan niet aan de herintroductie van de bestemming Jachthaven in de weg staat.

V CONCLUSIE

- 24 Gelet op het voorgaande verzoek ik uw Raad namens cliënten om het Ontwerpbestemmingsplan dusdanig aan te passen dat de vigerende gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden – waaronder in ieder geval de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden zoals opgesomd onder randnummers 5 en 9 – mogelijk blijven.
- 25 Cliënten verzoeken uw Raad om gehoord te worden alvorens u een besluit neemt. Voor het plannen van een hoorzitting, verzoek ik uw Raad vriendelijk contact met mij op te nemen zodat ik de verhinderdata van cliënten aan u kan doorgeven.

Hoogachtend,



D.R. Versteeg

Gemeenteraad van Wormerland
Postbus 1530 AA Wormer



Koog aan de Zaan 19 augustus 2013

Onderwerp: Zienswijze m.b.t. Ontwerpbestemmingsplan Botenstallingen Oostknollendam

Geachte Raad,

Onderstaande betreft een zienswijze gericht tegen het Ontwerpbestemmingsplan Botenstallingen Oostknollendam, zoals dat ter inzage is gelegd gedurende de periode 11 juli – 21 augustus 2013. Deze zienswijze komt voort uit een nauwkeurige evaluatie van (a) de door de gemeente Wormerland gegeven reactie (in de vorm van het Eindverslag van de gevoerde inspraak- en overlegprocedure voor het Ontwerpbestemmingsplan) op de diverse zienswijzen ingebracht tegen het Voorontwerp van dit bestemmingsplan, en (b) de door de gemeente aangebrachte wijzigingen naar aanleiding van de ingediende reacties tegen het Voorontwerp.

Wij stellen het op prijs dat de gemeente zich de moeite heeft getroost om de ingediende reacties tegen het Voorontwerp zo grondig te bestuderen en de daarin gedane suggesties op punten over te nemen in het huidige Ontwerpbestemmingsplan. Echter, dit laat onverlet dat wij van mening zijn dat (1) op diverse punten de gemeente ons onvoldoende is tegemoet gekomen, en dat (2) diverse evidente onjuistheden niet uit het plan zijn verwijderd. Met betrekking tot het laatste is ons uit gesprekken met Dhr. Warmenhoven gebleken dat sommige van die onjuistheden in het Ontwerpbestemmingsplan blijven terugkeren omdat dit niet aangepast is geworden omdat die onjuistheden ook zo voorkomen in het Beeldkwaliteitplan en/of het huidige Bestemmingsplan voor Oostknollendam. Juridisch zou het niet mogelijk zijn om in het Ontwerpbestemmingsplan af te wijken van het Beeldkwaliteitplan en/of Bestemmingsplan. Maar dan is het vreemd dat bepaalde andere onjuistheden wel aangepast zijn geworden in de huidige versie van het Ontwerpbestemmingsplan. Waarom is in het ene geval wel een verbeterde en/of aangevulde tekst gemaakt en in het andere geval niet? Diverse voorbeelden van dergelijke inconsequenties zullen beneden aangehaald worden.

Met betrekking tot het begrip botenstalling wordt in de beantwoording door de gemeente erkend dat aanvankelijk een te beperkte opvatting werd gehanteerd. Met name wordt erkend dat de punten 8a, 8b en 8d van de reactie van Rozemond positief bestemd worden. Een vergelijkbaar antwoord wordt gegeven op de ingediende bezwaren van ‘eigenaar botenstalling De Wilden, Uitgeest’ en ‘eigenaar botenstalling Matsmanveld, Koog aan de Zaan’. Wij onderkennen dat u de begripsomschrijving botenstalling heeft aangepast in de Regels (1.12) maar wijzen erop dat dit in de Toelichting volkomen is achterwege gebleven. In de Toelichting staat nog steeds de te beperkte opvatting en formulering.

In uw antwoord op Rozemond als wel ‘eigenaar botenstalling Matsmanveld, Koog aan de Zaan’ stelt u dat m.b.t. het commentaar op de onjuiste weergave t.a.v. het parkeren de tekst van de Toelichting (3.1.3) hier en daar is aangepast en de opgenomen tabellen en

overzichten zijn verwijderd. Dit is echter geenszins het geval. Er wordt nog steeds onjuist gewag gemaakt van geclusterd parkeren op een grasveld. Tevens wordt er nog steeds een onjuiste voorstelling van zaken gegeven m.b.t. architectuur en karakter (zie de door ondergetekende ingediende reactie op het Voorontwerpbestemmingsplan). Daarom wordt hierbij nogmaals voorgesteld (onder verwijzing naar de door ondergetekende ingediende zienswijze op het Voorontwerpbestemmingsplan) om de parkeergelegenheden (inclusief de gezamenlijke parkeerplaats van de noordelijke groep van botenhuisen) duidelijker te indiceren op de Verbeelding en te omschrijven in het Ontwerpbestemmingsplan en de diverse tabellen en toelichtingen aan te passen.

In andere gevallen heeft u de tekst en de Verbeelding van het plan namelijk wel al aangepast. Zo noemt u heel terecht de onverharde paden niet meer in paragraaf 3.1.3 van de Toelichting.

Wij stellen het op prijs dat de gemeente zich positief heeft opgesteld m.b.t. de faciliteit ‘‘hijskranen’’ en dat de hoogte hiervan 5 m mag bedragen. In uw antwoord wordt gesteld dat in de artikelen 3.2.2 en 4.2.2 de uitzonderingen voor hijskranen zullen worden opgenomen. Dit is inderdaad gebeurd in het eerstgenoemde artikel van de Regels maar niet in het laatstgenoemde artikel, waar nog steeds een maximale hoogte van 4 m genoemd wordt.

Boven geschetste voorbeelden illustreren de situatie dat uw Toelichting op een groot aantal punten in tegenspraak is met uw Regels van het bestemmingsplan. Dit alles komt ons als merkwaardig, inconsequent en onzorgvuldig voor. U merkt in uw antwoord op dat de Toelichting van het Bestemmingsplan juridisch niet bindend is, dus wat let u om de door u erkende fouten aan te passen? Dat zou een betere indruk maken op de betrokken eigenaren dan uw verwijzing naar de integrale herziening van het bestemmingsplan in 2018.

Hopende (a) u hiermede van dienst te zijn geweest en (b) op een aangepaste, intern niet-tegenstrijdige versie van het Ontwerpbestemmingsplan Botenstallingen,

Hoogachtend,



(R. Sluys)

Matsmanveld 42

1541 SN Koog aan de Zaan

- AANGETEKEND -

Het college van Burgemeester en Wethouders

Gemeente Wormerland

Koetserstraat 3

1531 NX Wormer

12 augustus 2013

Onderwerp: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan

Geacht College,

Hen R. Sonnewelt
v. Allenstraat 67
1562 TK Krommenie



In antwoord op uw schrijven d.d. 9 juli 2013 en het eindverslag van de gevoerde inspraak- en overlegprocedure voor het voorontwerpbestemmingsplan d.d. 20 juni 2013, reageren wij als volgt.

In uw reactie op het eerdere schrijven d.d. 25 maart 2013 schrijft u:

"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. Vooral nog 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."

U geeft daarmee geen reactie op onze eerdere opmerking, nl. dat er in uw begeleidend schrijven en voorontwerp zowel sprake is van een regeling in de zin van de persoonsgebonden beschikking als een persoonsgebonden overgangsrecht. Klaarblijkelijk verwacht u beide regelingen, die u in uw verwarring als een en dezelfde lijkt te beschouwen. Dit is onjuist.

Zo spreekt u in het voorontwerp bestemmingsplan in artikel 8.3 over '**Persoonsgebonden Overgangsrecht.**' In uw begeleidend schrijven d.d. 12 juli 2013 schrijft u echter: '*In individuele gevallen, waarbij de gemeente in het verleden toestemming heeft verleend voor een afwijkend recreatief dag- en nachtgebruik van de stalling, zijn wij bereid via het afgeven van een **persoonsgebonden beschikking** de situatie te gedogen. Wij leggen deze situaties/locaties specifiek vast in het nieuwe bestemmingsplan.*'

Kennelijk bedoelt u, gelet op het in artikel 8.3 beschrevene, echter niet een Persoonsgebonden Beschikking, maar Persoonsgebonden Overgangsrecht, duidelijk is dit echter niet. Daar u in uw reactie hier ook geen duidelijkheid in schept, zien wij ons genoodzaakt op beide regelingen een beroep te doen. Wij verwachten op beide aanvragen alsnog een onderbouwde reactie.

Persoonsgebonden Beschikkingsaanvraag

Onder Persoonsgebonden Beschikking kan worden verstaan 'een besluit van een bevoegd bestuursorgaan dat ter zake van de geconstateerde overtreding af wordt gezien van handhaving', zie VROM handreiking voor gemeenten, hoofdstuk 4.

Uw standpunt ten aanzien van de noodzaak van een schriftelijke toestemming van de gemeente is ons inziens onjuist en bovendien onredelijk. Het vigerend bestemmingsplan dient als leidend te worden beschouwd. Het is ons dan ook onduidelijk waar deze door u thans gestelde voorwaarde van een in het

verleden verkregen schriftelijke toestemming vandaan komt, daar het bestemmingsplan hierover niet rept. Ook in het ontwerpbestemmingsplan wordt deze schriftelijke toestemming niet als voorwaarde gesteld. Het is dan ook buitengewoon merkwaardig, wanneer u ons uitnodigt te reageren en ons uitdrukkelijk de mogelijkheid biedt een beroep te doen op een persoonsgebonden beschikking, u vervolgens onze aanvraag niet in behandeling neemt.

Zo is een beschikking tot afwijzing van een verzoek tot het geven van een beschikking (aanvraag) (art. 1:3 lid 3 Awb.) gelijkgesteld met een besluit. Wij kunnen dan ook niet anders dan een, aanhoudende, weigering van het college op te vatten als een besluit, vatbaar voor bezwaar en beroep.

De persoonsgebonden gedoogbeschikking is bedoeld om de gemeente de mogelijkheid te geven, tijdelijk, af te zien van handhaving, in die situaties waarin al jarenlang, zonder voorafgaande toestemming afwijkend gebruik gedoogd is. Met het afgeven van een dergelijke beschikking wordt een reeds bestaande gedoogsituatie gecontinueerd. Gedogen is slechts mogelijk onder bijzondere omstandigheden. Zo spreekt de VROM De Handreiking voor gemeenten ter zake van onrechtmatige bewoning van recreatieverblijven, in dat kader over 'een situatie dat handhavend optreden zodanig onevenredig is in verhouding tot de daarmee te dienen belangen dat van optreden behoort te worden afgezien'. Mits het gedogen aanvaardbaar is en dit in omvang of tijd zoveel mogelijk beperkt wordt. Naar onze mening zijn deze situatie en voorwaarde volledig van toepassing op ons object aan de Dorpsstraat 1P en ons als gebruikers c.q. bewoners. Wij zullen dit hieronder nader toelichten en aantonen.

In het Rijksbeleid, zoals geformuleerd in de brief van de minister van VROM d.d. 11 november 2003 over permanente bewoning van recreatie verblijven, wordt de mogelijkheid geboden om persoonsgebonden gedoogbeschikkingen af te geven in situaties die reeds vóór de peildatum bestonden en waartegen van gemeentewege niet is opgetreden en handhaving niet of nauwelijks meer mogelijk is. Naar onze mening is hiervan in dit onderhavige geval sprake; immers, er is in het verleden nooit opgetreden en zoals in het eerdere schrijven d.d. 25 maart 2013 vermeld, zijn in het verleden zelfs door (een deel) van het College bezoeken gebracht aan ons verblijf aan de Dorpsstraat 1P, welk verblijf toen al als permanente woning door ons in gebruik was. Ook daarna zijn nooit pogingen tot handhaving gedaan. Inmiddels wonen wij 30 jaar, zonder onderbreking, in dit botenhuis. Zoals eerder opgemerkt, is actieve handhaving naar onze mening dan ook niet meer mogelijk, gelet op de verregaande en langdurige wijze van gedogen.

Verder dient in overweging genomen te worden dat met het afgeven van een persoonsgebonden beschikking, slechts tijdelijk de handhaving opgeschort wordt. Immers, de gedoogbeschikking betreft een niet overdraagbaar persoonlijk recht, dat object gebonden is en vervalt bij verhuizing dan wel ons overlijden. Gelet op onze leeftijd, 87 en 90 jaar is het aannemelijk dat deze tijdelijke opschorting van handhaving ook daadwerkelijk een zeer tijdelijk karakter zal hebben.

Bescherming onder overgangsrecht:

Dit betreft algemeen overgangsrecht, dat in bestemmingsplannen kan worden opgenomen, voor situaties die strijdig zijn met het nieuwe bestemmingsplan. Persoonsgebonden overgangsrecht kan, zie ABRS, 27 oktober 2004, nr. 200305883/1, AB 2005/4, worden beschouwd als een beperking van het algemene overgangsrecht: 'een uitsluitend aan een persoon gebonden recht om het strijdige gebruik voort te zetten.' In de VROM handreiking voor gemeenten, wordt dit toegelicht in hoofdstuk 6.

Persoonsgebonden Overgangsrecht, aldus de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State geldt a priori voor die gevallen waarin de verwachting bestaat dat het gebruik dat onder het overgangsrecht van het oude plan valt binnen de planperiode van het nieuwe plan niet zal worden beëindigd. Gelet op onze hoge leeftijd zal dit echter juist wél het geval zijn. In beginsel stelt ook de Afdeling Bestuursrecht, zie eerder genoemde uitspraak, zich op het standpunt dat dan het gebruik onder algemeen overgangsrecht dient te worden gebracht. Echter, wij willen ons hierbij neerleggen en bescherming vragen onder persoonsgebonden overgangsrecht, zoals door u waarschijnlijk bedoeld onder artikel 8.3. van het voorontwerp bestemmingsplan.

Tot slot is er naar onze mening geen gevaar voor precedentwerking, mocht dit in uw overweging meespelen. Na lezing van het eindverslag van de gevoerde inspraak en overlegprocedure voor het voorontwerpbestemmingsplan, is de conclusie gerechtvaardigd dat de overige indieners van zienswijzen zich niet beroepen op *woongebruik*, maar slechts op het verrichten van *bootgebonden* activiteiten met een beperkt dag recreatief karakter. Een gebruik dat bovendien door de door u voorgenomen verruiming c.q. aanpassingen in het voorontwerp grotendeels mogelijk lijkt te blijven, niet persoonlijk is, noch van tijdelijke aard. Onze belangen zijn van geheel andere aard, wij zijn daarin uniek en enig; Het botenverblijf betreft ons hoofdverblijf, wij hebben geen andere woning tot onze beschikking. Het adres Allenstraat 67, 1562 TK Krommenie betreft enkel een postadres.

Wij zijn van mening dat bovenstaande aantoont dat voortzetting van de gedoogsituatie volstrekt aanvaardbaar en verdedigbaar is, zowel onder de bescherming van Persoonsgebonden Overgangsrecht als door de afgifte van een Persoonsgebonden Beschikking. Actieve handhaving nu, door vast te houden aan een in het verleden verkregen schriftelijke toestemming is onevenredig in verhouding tot de belangen. Daarnaast hebt u niet duidelijk gemaakt voor welke regeling u deze in het verleden verkregen toestemming nu eigenlijk wenst te hanteren.

Ongeacht uw argumentatie, beschouwen wij vasthouding aan deze voorwaarde als een weigering van een beschikking, zoals eerder gesteld, die bovendien als apert onredelijk kan worden beschouwd. Ook hier ligt de weg open tot een bezwaar en beroep procedure.

Wij vertrouwen erop te hebben aangetoond dat het niet verstrekken van een persoonsgebonden gedoogbeschikking dan wel het niet bieden van bescherming krachtens een persoonsgebonden overgangsrecht door ons als weigering zal worden beschouwd, die niet alleen onjuist is, maar ook apert onredelijk, onevenredig in verhouding tot de belangen en bovendien volstrekt onnodig, gelet op de tijdelijke aard en de unieke situatie; handhavend optreden is dan ook onmogelijk.

Wij ontvangen graag uw reactie op alle aangedragen punten, c.q. beide aanvragen.

In afwachting van uw bericht, verblijven wij,

Hoogachtend,

Henk en Rie Sonneveld

The block contains two handwritten signatures in dark ink. The signature on the left is 'H. Sonneveld' and the signature on the right is 'R. Sonneveld - Postma'. Both signatures are written in a cursive, flowing style.

cc: Köster Advocaten, Haarlem