Beantwoording zienswijzen Borneokade 62b

Het ontwerpbestemmingsplan Borneokade 62b heeft met ingang van 20 januari 2011 voor een periode van 6 weken ter visie gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen in te dienen. Ook de instanties die bij het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening zijn betrokken zijn in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen. De volgende zienswijzen zijn ontvangen:

1. Provincie Noord-Holland
2. Adressant 2 (naam individu i.v.m. privacy niet vermeld)
3. Adressant 3 (naam individu i.v.m. privacy niet vermeld)
4. Adressant 4 (naam individu i.v.m. privacy niet vermeld)
5. Adressant 5 (naam individu i.v.m. privacy niet vermeld)

1. Provincie Noord-Holland

1.1 Opmerking

Het plangebied ligt in het Bestaand Bebouwd Gebied zoals blijkt uit Kaart 2 behorende bij de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie 2010. Het bestemmingsplan raakt geen provinciale belangen en geeft daarom geen aanleiding tot het indienen van een zienswijze.

Antwoord

De opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Adressant 2 (naam individu i.v.m. privacy niet vermeld)

2.1 Opmerking

Het bestemmingsplan is niet ten behoeve van de goede ruimtelijke ordening in procedure gebracht, waarmee niet voldaan wordt aan artikel 3.1 van de Wet op de ruimtelijke ordening. Alleen goede ruimtelijke ordening mag aanleiding zijn om een bestemmingsplan vast te stellen. In dit geval is de op 28 april 2010 gesloten overeenkomst tussen de bewoners van Borneokade 62b en het stadsdeel aanleiding geweest voor een nieuw bestemmingsplan. Dit is in strijd met artikel 3.1 van de Wro.

Antwoord

In artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat de gemeenteraad (in dit geval stadsdeelraad) een bestemmingsplan kan vaststellen, “waarbij ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan begrepen grond wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven”. In tegenstelling tot wat de adressant beweert, kan een gesloten privaatrechtelijke overeenkomst aanleiding zijn om het bestemmingsplan te herzien, om de daarin gemaakte afspraken ook juridisch planologisch te regelen. Daarbij moet, ten behoeve van de goede ruimtelijke ordening, regels worden gesteld aan het gebruik van gronden en bebouwing. Het feit dat een private overeenkomst aanleiding is om een bestemmingsplan te herzien, is niet strijdig met artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

2.2 Opmerking

De belangen van adressant 2 zijn onvoldoende meegewogen. Uit het bestemmingsplan valt namelijk op te maken dat de regeling alleen wijzigt voor Borneokade 62b en niet voor andere woonboten.
Adressant heeft echter een (per 11 februari 2011) onherroepelijke vervangingsvergunning. Zijn woonboot is over een lengte van 5 meter in geringe mate hoger dan het bestemmingsplan toestaat: de hoogteoverschrijding is 24 centimeter, aflopend naar 0 centimeter.
Volgens adressant is het in 2004 op grond van de overgangsbepalingen van het toenmalige bestemmingsplan mogelijk geweest om zijn voormalige woonboot te vervangen door de huidige woonboot die van gelijke grootte is. De afmetingen van de huidige woonboot waren ook in overeenstemming met de maten van het bestemmingsplan 2006, in samenhang met het overgangsrecht van dat plan.. Het is daarom logisch dat het bestemmingsplan voor de Borneokade voorziet in een overgangsbepaling waarbij de bestaande hoogte wordt gerespecteerd. Voor zover kan worden beoordeeld, voorziet het bestemmingsplan hier niet in. Dit is in strijd met artikel 3:2 Awb (zorgvuldigheid).
Als er geen gronden zijn om de overschrijding van de hoogte opnieuw onder het overgangsrecht te brengen, is het verzoek om de hoogte van zijn woonboot in het bestemmingsplan te regelen door een aanduiding op de kaart of in de regels.

Antwoord

In tegenstelling tot wat adressant stelt, was het vervangen van zijn woonboot niet mogelijk op grond van overgangsbepalingen van het bestemmingsplan, maar op grond van een besluit tot vrijstelling in combinatie met een vervangingsvergunning. Deze vrijstelling is echter niet overgenomen In het thans geldende bestemmingsplan Borneo, Sporenburg en Rietlanden, dat is opgesteld in 2006 en vastgesteld in 2007. Omdat de woonboot op de eerste dag van de terinzagelegging van het ontwerpplan van het huidige bestemmingsplan was afgemeerd, valt het onder het overgangsrecht van dit bestemmingsplan.
Met adressant zijn wij van mening dat dit ongewenst is, omdat het overgangsrecht bedoeld is voor situaties die binnen de looptijd van een bestemmingsplan (10 jaar) beëindigd zullen zijn. Daarvan is hier geen sprake. Wij zien daarom aanleiding om het bestemmingsplan hierop aan te passen.

2.4 Opmerking

Er staat een verkeerde verwijzing in artikel 3.2.2. sub c: voor de lengte wordt verwezen naar sub b, maar dat zou sub a moeten zijn.

Antwoord

De opmerking is terecht, naar aanleiding van de zienswijze wordt artikel 3.3.2 sub c hierop aangepast.

3. Adressant 3 (naam individu i.v.m. privacy niet vermeld)

3.1 Opmerking

De zienswijze is gelijkluidend aan de zienswijze onder 2.1

Antwoord

Verwezen wordt naar de beantwoording onder 2.1

3.2 Opmerking

De openbare zwemsteiger wordt ingekort door dit bestemmingsplan. Deze zwemsteiger is een geliefde en goed bezochte recreatielocatie. Het is niet wenselijk voor de buurt dat de toch al beperkte recreatiemogelijkheden in de wijk verder worden verminderd.

Antwoord

Het is onjuist dat door dit bestemmingsplan de recreatiesteiger wordt verkleind. Op basis van het geldende bestemmingsplan Borneo Sporenburg en Rietlanden is op de plek Borneokade 62b al een woonschip toegestaan en daarnaast een steiger (die thans ondermeer gebruikt wordt als zwemsteiger). Aan die situatie verandert met dit bestemmingsplan niets. De reden dat voor dit gebied een nieuw bestemmingsplan is gemaakt, is de afwijkende maat van het al toegestane woonschip.

4. Adressant 4 (naam individu i.v.m. privacy niet vermeld)

4.1 Opmerking

Belanghebbenden zijn niet op de hoogte gesteld van de bestemmingsplanwijziging, welke ingrijpende en verstrekkende gevolgen heeft.

Antwoord

De kennisgeving van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan is gepubliceerd in het huis-aan-huisblad, op de stadsdeelwebsite en in de Staatscourant. Het bestemmingsplan is digitaal raadpleegbaar geweest op www.ruimtelijkeplannen.nl. Een ieder heeft daarmee kennis kunnen nemen van het ontwerpbestemmingsplan.

4.2 Opmerking

De rechtszekerheid is in het geding nu kort na vaststelling van het bestemmingsplan Borneo Sporenburg en Rietlanden de regeling voor de Borneokade al weer wordt herzien.

Antwoord

Het bestemmingsplan Borneo Sporenburg dateert van januari 2007. Aanleiding voor het bestemmingsplan is de gesloten overeenkomst van april 2010, op grond waarvan aan de Borneokade 62b een woonschip kan worden afgemeerd. Een woonschip op die locatie was op grond van het geldende bestemmingsplan al toegestaan, alleen de maatvoering is anders dan het geldende bestemmingsplan toelaat. De hoogte van 3 meter wordt over 66% van de lengte van het schip overschreden tot 5 meter, waar het geldende bestemmingsplan maximaal 40% van de lengte toestaat. Dit is naar oordeel van het stadsdeel een beperkte overschrijding die ruimtelijk goed inpasbaar is.

4.3 Opmerking

Door het sluiten van een overeenkomst na de gemeenteraadsverkiezingen heeft het dagelijks bestuur over haar graf heen geregeerd.

Antwoord

De inhoud en totstandkoming van de overeenkomst staat in dit kader niet ter discussie. Het dagelijks bestuur is bevoegd dergelijke overeenkomsten te sluiten.

4.4 Opmerking

Door de verruiming van de toegestane maatvoering en afmeting op de ligplaats recht tegenover de woning van adressant wordt onevenredige afbreuk gedaan aan het uitzicht, woongenot en privacy. Het dak van de Feja wordt gebruikt als dakterras. Vanaf dit terras, dat ruim 3 meter boven maaiveld ligt, is rechtstreekse inkijk in de woonkamer op de 1e verdieping en de slaapkamer op de 2e verdieping.

Antwoord

Het gebruik van het dak als terras is op grond van het geldende bestemmingsplan al mogelijk. De afstand tussen het woonschip aan de Borneokade 62b en de woningen aan de Borneokade bedraagt circa 14 meter. Het schip worden haaks op de wal aangemeerd en mag 3 meter hoog zijn en over maximaal 66% van de boot 5 meter, gemeten vanaf de waterlijn.

Gezien de onderlinge afstand en de maximale hoogte van de woonschepen zal de privacy van de bewoners van de woningen (door het op een groter deel toestaan van een hoogte van 5 meter) nauwelijks negatief worden beïnvloed.

Voor het zicht op het water is vooral de hoogte van de woonschepen bepalend. Conform het huidige bestemmingsplan mag de boot over 40% van de lengte 5 meter hoog zijn. Doordat dit met dit bestemmingsplan op 66% van de lengte van de boot mag, zal gelet op het feit dat de boot haaks op de kade ligt, dit nauwelijks effect hebben op het uitzicht.

4.5 Opmerking

Onduidelijk is welk publiek belang is gediend bij dit bestemmingsplan. De belangen van omwonenden worden net als bij het geldende bestemmingsplan geschaad.

Antwoord

Het belang van de woonschipbewoners om de woonboot te kunnen afmeren is afgewogen tegen de belangen van de omwonenden. Naar oordeel van het stadsdeel worden de belangen van omwonenden niet onevenredig geschaad door het toestaan van een grotere hoogte. Zie ook de beantwoording onder 4.4.

5. Adressant 5 (naam individu i.v.m. privacy niet vermeld)

De zienswijze is gelijkluidend aan de zienswijze onder 4. Verwezen wordt naar de beantwoording onder 4.