

Reactienota zienswijzen ontwerp-omgevingsplan

Hoofdstuk 22 AF Giethoorn Woonschepen
- Cornelisgracht

Team: Ruimtelijke ordening en projecten
Auteur: Juuk Slager / Vera Platteeuw
Datum: 13 april 2026
Versie: 1.0 Definitief

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	4
2. Overzicht zienswijzen	4
3. Ontvankelijkheid	4
4. Beantwoording van de zienswijzen.....	4
4.1 Zienswijze 1.....	4
4.2 Zienswijze 2.....	4
4.3 Zienswijze 3.....	5
4.4. Zienswijze 4.....	5
4.5. Zienswijze 5.....	5
4.6. Zienswijze 6.....	5
4.7. Zienswijze 7.....	5
4.8. Zienswijze 8.....	6
4.9. Zienswijze 9.....	6
4.10. Zienswijze 10	6
4.11. Zienswijze 11	6
4.12. Zienswijze 12	6
4.13. Zienswijze 13	7
4.14. Zienswijze 14	7
4.15. Zienswijze 15	7
5. Overzicht van punten genoemd in de zienswijzen.....	8
5.1. Punt A	8
5.2. Punt B	8
5.3. Punt C	8
5.4. Punt D.....	9
5.5 Punt E.....	9
5.6. Punt F.....	9
5.7. Punt G	10
5.8. Punt H.....	10
5.9. Punt I.....	11
5.10. Punt J.....	11
5.11. Punt K	11
5.12. Punt L.....	12
5.13. Punt M	12
5.14. Punt N.....	12
5.15. Punt O.....	12
5.16. Punt P	13
5.17. Punt Q.....	13
5.18. Punt R	13
5.19. Punt S.....	14
5.20. Punt T.....	14
5.21. Punt U.....	14
5.22. Punt V	15
5.23. Punt W	15
5.24. Punt X	16
5.25. Punt Y.....	16
5.26 Punt Z	16
5.27 Punt AA	17

5.28 Punt AB.....	17
5.29 Punt AC.....	17
5.30 Punt AD	18
5.31 Punt AE.....	18
5.32 Punt AF.....	19
5.33 Punt AG	19
5.34 Punt AH.....	19
5.35 Punt AI.....	20

1. Inleiding

Het ontwerp-omgevingsplan TAM - omgevingsplan Hoofdstuk 22AF Giethoorn - Woonschepen Cornelisgracht met de bijbehorende stukken heeft van 24 december 2025 tot en met 3 februari 2026 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen op het ontwerp-omgevingsplan.

Tegen het ontwerp-omgevingsplan in totaal 15 zienswijzen ingediend. In deze reactienota is de inhoud van de zienswijzen kort samengevat en van een reactie voorzien.

In de reactienota staat:

Paragraaf 2: Een overzicht van de zienswijzen.

Paragraaf 3: Ontvankelijkheid - Een overzicht welke zienswijzen wel en niet op tijd zijn ingeleverd.

Paragraaf 4: Een overzicht van de punten genoemd in de zienswijze, en een conclusie of de zienswijze wel of niet leidt tot aanpassing van het omgevingsplan.

Paragraaf 5: Een samenvatting van de punten, met daarop de reactie van de gemeente

De indieners van een zienswijze zullen schriftelijk worden geïnformeerd over de te volgen procedure. Bij de besluitvorming in de gemeenteraad over de vaststelling van het omgevingsplan zal ook over de zienswijzen worden besloten. Aan de raad wordt voorgesteld de zienswijzen conform deze reactienota zienswijzen te beantwoorden. De reactienota zienswijzen heeft tot dat moment de status van conceptnota en zal aan de indieners van zienswijzen worden toegezonden.

2. Overzicht zienswijzen

Tegen het ontwerp-omgevingsplan zijn de volgende 15 zienswijzen ingeleverd:

Een overzicht van de indieners zienswijzen is als bijlage 1 opgenomen, alleen zichtbaar voor de raadsleden.

3. Ontvankelijkheid

Alle zienswijzen zijn binnen de periode van terinzagelegging van het ontwerp-omgevingsplan bij de gemeente Steenwijkerland binnengekomen. Dit betekent dat de zienswijzen op tijd zijn ingeleverd en hierdoor ontvankelijk zijn.

4. Beantwoording van de zienswijzen

Aangezien veel zienswijzen dezelfde argumenten bevatten, is ervoor gekozen om een overzichtslijst te maken van de punten die genoemd zijn in de zienswijzen (met de reactie daarop), en per zienswijze aan te geven welk van de genoemde punten uit de lijst genoemd worden in elke afzonderlijke zienswijzen. Dit om veel herhaling van tekst in deze reactienota te voorkomen.

4.1 Zienswijze 1

Zienswijze bevat punten A, B, C en D uit de lijst in hoofdstuk 5.

Reactie:

Per punt is in hoofdstuk 5 een reactie gegeven.

Conclusie:

De zienswijze heeft voorzover deze betrekking heeft op punt B geleid tot aanpassing van het omgevingsplan.

4.2 Zienswijze 2

Zienswijze bevat punten E, F en G uit de lijst in hoofdstuk 5.

Reactie:

Per punt is in hoofdstuk 5 een reactie gegeven.

Conclusie:

De zienswijze heeft voorzover deze betrekking heeft op de punten E, F en G geleid tot aanpassing van het omgevingsplan.

4.3 Zienswijze 3

Zienswijze bevat punten H, G, I, C en J uit de lijst in hoofdstuk 5.

Reactie:

Per punt is in hoofdstuk 5 een reactie gegeven.

Conclusie:

De zienswijze heeft voorzover deze betrekking heeft op punt G geleid tot aanpassing van het omgevingsplan.

4.4. Zienswijze 4

Zienswijze bevat punten K, A en C uit de lijst in hoofdstuk 5.

Reactie:

Per punt is in hoofdstuk 5 een reactie gegeven.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het omgevingsplan

4.5. Zienswijze 5

Zienswijze bevat punten A, B en C uit de lijst in hoofdstuk 5.

Reactie:

Per punt is in hoofdstuk 5 een reactie gegeven.

Conclusie:

De zienswijze heeft voorzover deze betrekking heeft op punt B geleid tot aanpassing van het omgevingsplan.

4.6. Zienswijze 6

Zienswijze bevat punten L, B en M uit de lijst in hoofdstuk 5.

Reactie:

Per punt is in hoofdstuk 5 een reactie gegeven.

Conclusie:

De zienswijze heeft voorzover deze betrekking heeft op punt B geleid tot aanpassing van het omgevingsplan.

4.7. Zienswijze 7

Zienswijze bevat punten N, O, P, Q, R, S en T uit de lijst in hoofdstuk 5.

Reactie:

Per punt is in hoofdstuk 5 een reactie gegeven.

Conclusie:

De zienswijze heeft voorzover deze betrekking heeft op de punten R en S geleid tot aanpassing van het omgevingsplan.

4.8. Zienswijze 8

Zienswijze bevat punten U en V uit de lijst in hoofdstuk 5.

Reactie:

Per punt is in hoofdstuk 5 een reactie gegeven.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het omgevingsplan.

4.9. Zienswijze 9

Zienswijze bevat punten A, B, C en D uit de lijst in hoofdstuk 5.

Reactie:

Per punt is in hoofdstuk 5 een reactie gegeven.

Conclusie:

De zienswijze heeft voorzover deze betrekking heeft op punt B geleid tot aanpassing van het omgevingsplan.

4.10. Zienswijze 10

Zienswijze bevat punten A, B, C en D uit de lijst in hoofdstuk 5.

Reactie:

Per punt is in hoofdstuk 5 een reactie gegeven.

Conclusie:

De zienswijze heeft voorzover deze betrekking heeft op punt B geleid tot aanpassing van het omgevingsplan.

4.11. Zienswijze 11

Zienswijze bevat punten A, C en W uit de lijst in hoofdstuk 5

Reactie:

Per punt is in hoofdstuk 5 een reactie gegeven.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het omgevingsplan.

4.12. Zienswijze 12

Zienswijze bevat punten A, B, M, C en D uit de lijst in hoofdstuk 5

Reactie:

Per punt is in hoofdstuk 5 een reactie gegeven.

Conclusie:

De zienswijze heeft voorzover deze betrekking heeft op punt B geleid tot aanpassing van het omgevingsplan.

4.13. Zienswijze 13

Zienswijze bevat punt X uit de lijst in hoofdstuk 5.

Reactie:

Per punt is in hoofdstuk 5 een reactie gegeven.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het omgevingsplan

.

4.14. Zienswijze 14

Zienswijze bevat punten Y, Z, A, B, C, AA, AB, D, AC, AF, AG, AH en AI uit de lijst in hoofdstuk 5.

Reactie:

Per punt is in hoofdstuk 5 een reactie gegeven.

Conclusie:

De zienswijze heeft voorzover deze betrekking heeft op de punten B en AA geleid tot aanpassing van het omgevingsplan.

4.15. Zienswijze 15

Zienswijze bevat punten AD en AE uit de lijst in hoofdstuk 5.

Reactie:

Per punt is in hoofdstuk 5 een reactie gegeven.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het omgevingsplan.

5. Overzicht van punten genoemd in de zienswijzen

5.1. Punt A

Er is sprake van verworven rechten. Dit blijkt uit historische vergunningen en afspraken die het gebruik van de wal als tuin met bebouwing expliciet toestaan. Het “uitsterfbeleid” is juridisch onhoudbaar.

Reactie:

Planologisch zijn bijbehorende bouwwerken op grond van artikel 24 en 33 van de Beheersverordening Buitengebied Steenwijkerland 2014 niet toegestaan. In deze artikelen staat vermeld welke bouwwerken er zijn toegestaan en dat zijn alleen woon/recreatieschepen en/of woonarken en bouwwerken geen gebouwen zijnde. Bijbehorende bouwwerken zijn derhalve op de oevers bij de woon- en recreatieschepen niet toegestaan. Daarnaast zijn de landelijke vergunningsvrij-categorieën primair gericht op (achter)erven bij gebouwen. Dit maakt dat vergunningsvrij bouwen van bijbehorende bouwwerken bij de woon- en recreatieschepen hier niet op van toepassing is.

In het voorheen geldende bestemmingsplan *Buitengebied Noordoost 1995* waren de betreffende gronden bestemd als “Verkeersdoeleinden” (artikel 19). In dit artikel was bepaald dat de op de kaart als zodanig aangewezen gronden, nader onderscheiden in C-weg, D-weg, overige verharde weg, zandwegen en fietspaden, bestemd waren voor het vervoer over de weg c.q. het pad, met de daarbij behorende bebouwing en voorzieningen zoals fietspaden, bermen en bermsloten, taluds, parkeer- en groenvoorzieningen.

In de bouwvoorschriften was expliciet bepaald dat uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming waren toegestaan. Gebouwen ten behoeve van de functie wonen of recreatie waren derhalve niet toegestaan binnen deze bestemming.

Uit archiefonderzoek zijn daarbij geen vergunningen naar voren gekomen waaruit blijkt dat op de betreffende locatie het bouwen van gebouwen ten behoeve van de woonfunctie is vergund of anderszins gelegaliseerd. Daarmee moet worden geconcludeerd dat de aanwezige bijbehorende bouwwerken in het verleden zonder de vereiste vergunningen zijn opgericht. Met betrekking tot het oprichten van de bijbehorende bouwwerken op de oevers bij de woon/recreatieschepen zijn er dus geen verworven rechten ontstaan.

Conclusie: *dit punt leidt niet tot aanpassing van het omgevingsplan*

5.2. Punt B

Walzijde is achtererfgebied. Hier is behoefte aan privacy en bergruimte. Vergunningvrij bouwen van bijbehorende bouwwerken en erfafscheidingen moet worden toegestaan.

Reactie:

Het achtererfgebied wordt bepaald aan de hand van de voorgevel van het hoofdgebouw. Wat de voorgevel is volgt in beginsel uit de definitie van het omgevingsplan. Als die definitie daarin niet is gegeven of ruimte laat voor interpretatie wordt gekeken naar de feitelijke kenmerken. Kenmerken kunnen dan zijn waar de voordeur, brievenbus, een uitrit en een huisnummerplaatje zijn gelegen. In kwestie zijn deze elementen (voor een groot deel) aanwezig aan de walzijde. Dit is de reden dat in onderhavig omgevingsplan in de regels het voorerf expliciet is aangewezen aan de walzijde. De regels zijn hierop aangepast.

Conclusie: *Het begrip voorerf wordt in artikel 7 van het omgevingsplan aangepast naar: “De gronden met de functie “Tuin” worden aangewezen als voorerf.”*

5.3. Punt C

Gelijkheidsbeginsel. Het plan wijkt af van hoe andere locaties van woonschepen in de gemeente zijn bestemd. Hier zijn ruimere mogelijkheden voor bouwen en erfafscheidingen toegestaan. Verzoek om de situatie gelijk te trekken met de Werven: één integrale bestemming voor water en wal, met gelijke rechten.

Reactie:

Er is geen sprake van strijd met het gelijkheidsbeginsel. De locatie aan de Cornelisgracht ligt in het buitengebied. De locatie De Werven ligt binnen de bebouwde kom. Per locatie wordt een ruimtelijke afweging gemaakt wat aanvaardbaar is op welke locatie. Bovendien is juist aansluiting gezocht bij De Werven in Steenwijk en de Kanaalstraat in Blokzijl. Bij de woonschepen op die locaties varieert de maatvoering van de toegestane bijgebouwen voor het grootste deel van 20 m² tot 30 m². Voor de Cornelisgracht is gekozen voor een gemiddelde hiervan van 25m² waarbij is gekeken naar de kleinere percelen en bebouwing van 25m² als aanvaardbaar is aangemerkt. Hierin is als uitgangspunt genomen dat de percelen aan de voorzijde en aan de wegzijde zijn gelegen waardoor te veel m² aan bebouwing als onwenselijk is aangemerkt. Daarnaast is ervoor gekozen voor alle ligplaatsen hetzelfde aantal m² aan bebouwing toe te staan, ongeacht de grootte van het perceel.

Conclusie: dit punt leidt niet tot aanpassing van het omgevingsplan

5.4. Punt D

Er ontbreekt inzicht in hoe mijn specifieke situatie zich verhoudt tot de nieuwe regels. Verzoek om een transparante analyse ('gap-analyse') waarin per element wordt aangegeven of dit volgens de gemeente past in het nieuwe plan en op welke juridische grondslag dat oordeel is gebaseerd.

Reactie:

In bijlage 1 bij de regels van het omgevingsplan is per perceel aangegeven wat het bouwvlak is, waar de grens tussen de percelen is gelegen en waar de bestaande bouwwerken zich bevinden. Hieruit kan iedere eigenaar afleiden of huidige bouwwerken voldoen aan de nieuwe regels of niet. De gevraagde gegevens zijn goed beschikbaar.

Conclusie: dit punt leidt niet tot aanpassing van het omgevingsplan

5.5 Punt E

Het is onjuist om allerlei onderwerpen (huur betalen, inrichting wegprofiel, snelheidshandhaving weg etc.) die te maken hebben met het verscherpte gemeentetoezicht op de woonboten los te knippen van het omgevingsplan. Ook de verkeerssituatie verdient aandacht. Er wordt te hard gereden, en de gemeente zou hier maatregelen voor moeten nemen.

Reactie:

De Omgevingswet regelt activiteiten in en effecten op de fysieke leefomgeving, zoals bouwen, gebruiken van gronden en milieueffecten. Privaatrechtelijke zaken zoals overeenkomsten van huur vallen niet binnen de reikwijdte van het omgevingsplan.

De inrichting van het wegprofiel is een beheertaak van de wegbeheerder. Het voorliggende omgevingsplan gaat uitsluitend over de walzijde van de woon- en recreatieschepen en verandert niets aan de bestaande openbare ruimte. Ook snelheidsregimes en handhaving daarop worden niet via een omgevingsplan vastgesteld en betreffen geen planologische regels.

Conclusie: dit punt leidt niet tot aanpassing van het omgevingsplan

5.6. Punt F

De oppervlakte van de opstallen worden beperkt tot 25m². De huidige situatie dient als nulsituatie toegestaan te worden. De gemeente is al tientallen jaren op de hoogte van het bestaand gebruik en heeft hier nooit tegen opgetreden. Handhaving is onevenredig in verhouding tot de daarmee te dienen belangen. Als er toch sprake is van wegbestemmen dan hebben we recht op schadevergoeding. Dit omdat er al heel lang sprake is van strijdig gebruik en de gemeente hier ook al heel lang van op de hoogte is.

Reactie:

Het feit dat in het verleden geen handhavingsactie is uitgevoerd, betekent niet dat de situatie daarmee van rechtswege is toegestaan. Ook het enkele feit dat een situatie gedurende langere tijd heeft bestaan, maakt deze niet automatisch legaal. Van wegbestemmen is dus geen sprake omdat nooit sprake is geweest van een legale situatie. De gemeenteraad mag de planologische keuze maken welke vormen van gebruik en welke gebouwen passend en aanvaardbaar zijn. De gekozen lijn is in lijn met de beleidsruimte die het bevoegd gezag heeft bij het opstellen van het omgevingsplan. Het bebouwingsoppervlakte van 25m² past binnen de schaal van de percelen en leidt niet tot overmatige versterking. Daarbij is met de oppervlaktemaat aansluiting gezocht bij de toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken op andere locaties van woonboten binnen de gemeente.

Daarnaast is de keuze gemaakt om tijdelijk (voor de huidige eigenaar en maximaal gedurende 10 jaar) de bestaande bebouwing groter dan 25m² (voor zover binnen het bouwvlak) toe te staan zodat bestaande situaties niet abrupt beëindigd hoeven te worden en de eigenaar de tijd heeft om de bebouwing aan te passen aan de nieuwe regels. Het niet handhaven in het verleden is aanleiding geweest om in kwestie maatwerk toe te passen, bebouwing tot 25m² te legaliseren en een overgangsregeling op te nemen. Het niet handhaven in het verleden verplicht het bevoegd gezag niet tot een algehele legalisatie. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen zal in artikel 13.1 onder b ook een overgangsregeling worden opgenomen waarin wordt bepaald dat gebouwen en/of overkappingen die ten zuiden van en buiten het bouwvlak zijn gelegen tot 1 januari 2029 in stand mogen worden gehouden.

Conclusie: dit punt leidt tot aanpassing van het omgevingsplan

5.7. Punt G

Indiener van zienswijze stelt dat de eigenaren van de woonschepen inmiddels eigenaar van de naastliggende grond zijn door verjaring.

Reactie:

Voor verjaring moet er sprake zijn van bezit van de grond, niet alleen van houderschap. Bezit vereist dat iemand zich gedraagt alsof hij eigenaar is en naar buiten toe het eigenaarschap pretendeert. Huurders daarentegen zijn houders: zij erkennen de eigenaar en oefenen geen eigenaarsmacht uit.

Het is aan degene die verjaring claimt, om deze claim te bewijzen voor de rechter. De eigenaren van de schepen huren de ligplaats van hun schip van de gemeente. Zij hebben zelf geen eigendom van onroerend goed (land en/of water) in het gebied langs de Cornelisgracht, waardoor er sprake is van houderschap, en niet van inbezitname. Uit jurisprudentie blijkt dat het feit dat de gemeentegrond wordt gebruikt als tuin en ook (in de meeste gevallen) met een hekwerk is afgezet, niet voldoende is om te spreken van bezit. De gemeente heeft regelmatig aangegeven met de eigenaren van de schepen huurovereenkomsten voor het gebruik van de grond te willen sluiten. Verschillende eigenaren hebben verzocht om de grond te mogen kopen van de gemeente. Uit deze feiten blijkt dat zowel de gemeente als de eigenaren van de schepen zich ervan bewust waren dat de grond eigendom was van de gemeente, en niet van de eigenaren van de schepen.

Daarnaast is het voor het (vaststellen van het) omgevingsplan niet van belang wie er eigenaar van de grond is. Ook als de grond door verjaring eigendom zou zijn geworden van de eigenaren van de schepen (hetgeen de gemeente nadrukkelijk betwist), kan de gemeente in het omgevingsplan regels stellen ten aanzien van het gebruik van de grond en de bouw mogelijkheden op de grond. De gemeente moet immers voor het hele grondgebied binnen de gemeentegrenzen een omgevingsplan opstellen, niet alleen maar voor de gronden die bij de gemeente in eigendom zijn.

Conclusie: dit punt leidt niet tot aanpassing van het omgevingsplan

5.8. Punt H

Indiener van zienswijze mist de zorgplicht en betrouwbaarheid die van de gemeente verwacht mag worden.

Reactie:

Met het opstellen van het omgevingsplan voert de gemeente zijn zorgplicht uit. Dat niet alle bestaande bouwwerken vergund worden is iets waar de bewoners al heel lang van op de hoogte waren of hadden kunnen zijn. De gemeente

heeft al geruime tijd aangegeven dat er een nieuw omgevingsplan opgesteld gaat worden, en er is altijd aangegeven dat het risico zeer wel aanwezig is dat niet alle bestaande bouwwerken in het nieuwe omgevingsplan gelegaliseerd kunnen worden. Er is dus geen sprake van een gebrek aan betrouwbaarheid van de gemeente.

Conclusie: dit punt leidt niet tot aanpassing van het omgevingsplan

5.9. Punt I

Sloopverplichting voor het teveel aan opstallen is onevenredig en in strijd met het EVRM. Een uitsterfregeling zonder concreet zicht op beëindiging van het gebruik is in strijd met vaste jurisprudentie.

Reactie:

Het omgevingsplan legaliseert niet alle gebouwen permanent. Dat betekent niet dat er daardoor een schending is van het EVRM. In deze situatie zijn de bijgebouwen zonder de daarvoor vereiste vergunning opgericht. Als er geen legalisatiemogelijkheden zijn dan acht de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State naleving van ruimtelijke regels niet onevenredig of in strijd met het EVRM. Een uitsterfregeling is alleen verplicht voor legaal geplaatste bouwwerken. Alle bouwwerken zijn geplaatst zonder vergunning en in strijd met de beheersverordening.

Conclusie: dit punt leidt niet tot aanpassing van het omgevingsplan

5.10. Punt J

Het plan is in strijd met het profijtbeginsel. De stapeling van kosten maakt het plan economisch onuitvoerbaar voor zittende bewoners.

Reactie:

Het profijtbeginsel ziet uitsluitend op de wijze waarop kosten van ruimtelijke ontwikkelingen kunnen worden verhaald op partijen die daarvan profijt hebben. Het beginsel bepaalt echter niet of een planologisch besluit mag worden vastgesteld. De beoordeling van een omgevingsplan richt zich op de vraag of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het profijtbeginsel heeft dus geen betrekking op privaatrechtelijke vergoedingen of huurtarieven.

De opmerkingen van indiener gaan in essentie over het feit dat de huur van de ligplaats en de kosten die samenhangen met het gebruik van de walstrook zullen stijgen. Huurprijzen en vergoedingen voor ligplaatsen vallen echter buiten de reikwijdte van een omgevingsplan. Er is daarmee geen strijd met het profijtbeginsel.

Conclusie: dit punt leidt niet tot aanpassing van het omgevingsplan

5.11. Punt K

Op verschillende punten is de bestaande situatie is niet correct ingemeten. Indiener van zienswijze verzoekt de tekening met de feitelijke situatie aan te passen.

Reactie:

De bestaande situatie is zeer nauwkeurig ingemeten. Bij controle zijn geen omissies geconstateerd. Indiener van de zienswijze is het niet eens met de zijdelingse grenzen tussen de "percelen". De westelijke grens is conform hetgeen staat aangegeven in de Beheersverordening buitengebied 2014. Indiener van zienswijze stelt met de burens afspraken te hebben gemaakt. Deze afspraken wijken af van de Beheersverordening buitengebied 2014 (en zijn niet aan de gemeente als grondeigenaar doorgegeven, laat staan dat de gemeente deze afspraken geaccordeerd heeft). Dit is voor rekening en risico van partijen. De oostelijke grens is in het omgevingsplan aangegeven conform de huidige feitelijke situatie. Indiener verwijst naar de maat voor de ligplaats in de vergunning uit 1966. In deze vergunning is een maat voor de ligplaats opgenomen van 25m lengte. Dit betekent niet dat indiener van zienswijze nu ook recht heeft op een strook grond op de wal van 25m lengte. Verder is de vergunning uit 1966 vervallen door het verstrekken van een opvolgende vergunning waarin deze maat niet meer is opgenomen.

Conclusie: dit punt leidt niet tot aanpassing van het omgevingsplan

5.12. Punt L

Strijd met het gelijkheidsbeginsel en verbod op willekeur. In het bestemmingsplan Bedrijventerreinen (waar de locatie De Werven onder valt) zijn de ligplaats en de walstrook als een geheel bestemd en zijn er ruimere bebouwingsmogelijkheden.

Reactie:

Er is aansluiting gezocht bij De Werven in Steenwijk en Kanaalstraat in Blokzijl. Bij de woonschepen op die locaties varieert de maatvoering van de toegestane bijgebouwen voor het grootste deel tussen de 20 m² en 30 m². Gekozen is voor het gemiddelde van 25 m².

Conclusie: dit punt leidt niet tot aanpassing van het omgevingsplan

5.13. Punt M

Inconsistent beleid erfafscheidingen: een schutting mag maximaal 1,20 meter hoog zijn, terwijl hagen van 2 meter vergunningvrij zijn toegestaan. Een hoge haag blokkeert het zicht evenzeer als een schutting. Een hoge erfafscheiding is noodzakelijk voor bescherming van privacy en tegen geluid. Er ontbreekt een overgangsregeling voor bestaande schuttingen.

Reactie:

Het omgevingsplan stuurt op schuttingen, omdat die onder de definitie van het begrip bouwwerk vallen.

Beplanting (zoals hagen) valt daar niet onder en is daarom geen onderdeel van het bouwregelregime. Daarnaast wil de gemeente geen hoge schuttingen om de voorgevel en de walzijde open en toegankelijk te houden, zowel vanuit landschappelijk oogpunt als omwille van verkeersveiligheid en doorzicht. Een heg geeft meer doorzicht en heeft bovendien ecologische waarde waardoor deze binnen het planologisch kader aanvaardbaar is.

Er ontbreekt dan ook geen overgangsregeling voor schuttingen. Vanuit het belang van zicht en verkeersveiligheid is de keuze gemaakt om voor bestaande schuttingen geen tijdelijk toegestane situatie te regelen. De gemeente heeft wel aangeboden op haar kosten de schutting te verwijderen en ter vervanging een haag te planten.

Conclusie: dit punt leidt niet tot aanpassing van het omgevingsplan

5.14. Punt N

Er is 25 m² aan bebouwing toegestaan in het omgevingsplan. 14 van de 17 eigenaren hebben meer bebouwing, en moeten dus voor 2036 hun bouwwerken aanpassen. Een nieuwe ronde over "illegale" bouwwerken is door de gemeente voor niet later dan 2036 reeds ingepland. Bij een regeling van de wederzijdse verplichtingen hoort ook een schriftelijke vastlegging van de financiële regels.

Reactie:

De regels staan het toe dat de huidige eigenaar de bestaande bebouwing die op het kaartmateriaal in de bijlage van de regels is opgenomen, groter is dan 25m² en binnen het bouwvlak is gelegen, tot 2036 in stand mag houden. Nadien bestaat uit het oogpunt van de beginselplicht tot handhaving, bij het college de bevoegdheid tot handhavend optreden. In 2036 zal het college van B&W hierover besluiten.

Conclusie: dit punt leidt niet tot aanpassing van het omgevingsplan

5.15. Punt O

De overgangsregel is begrensd tot 2036. Voor legaal bestaand gebruik kan geen overgangsregel met tijdslimiet worden toegepast. Bovendien is de overgangsregel persoonsgebonden hetgeen waarschijnlijk ingrijpende financiële consequenties zal hebben.

Reactie: De betreffende gebouwen zijn niet legaal opgericht. Voor illegale bouwwerken in totaliteit groter dan 25m² is het toegestaan tijdelijk overgangsrecht op te nemen, inclusief een einddatum. Een overgangstermijn van 10 jaar is ruim en voldoet aan de vaste lijn dat tijdelijke bescherming mogelijk is om de eigenaar in staat te stellen de situatie te beëindigen of aan te passen.

De beperking tot het jaar 2036 is daarom rechtmatig en passend. Een onbeperkt overgangsrecht is uitsluitend aan de orde bij rechtmatig bestaande bouwwerken, waarvan hier geen sprake is.

Daarnaast wordt het gebruik van de locaties permanent geregeld in het omgevingsplan. De overgangsregeling ziet daarmee alleen op het bouwwerk (de fysieke structuur) en niet op het gebruik. Het gebruik wordt dus niet beëindigd of tijdelijk toegestaan, maar juist planologisch mogelijk gemaakt.

Conclusie: dit punt leidt niet tot aanpassing van het omgevingsplan

5.16. Punt P

Er wordt geen onderbouwing gegeven voor de maximaal toegestane oppervlakte aan bouwwerken van 25m².

Reactie:

Er is aansluiting gezocht bij De Werven in Steenwijk en Kanaalstraat in Blokzijl. Bij de woonschepen op die locaties varieert de maatvoering van de toegestane bijgebouwen voor het grootste deel van 20 m² tot 30 m². In kwestie is gekozen is voor het gemiddelde van 25 m².

Conclusie: dit punt leidt niet tot aanpassing van het omgevingsplan

5.17. Punt Q

Als argument voor de maximale hoogte van 1,20 meter voor de erfafscheidingen wordt het vrije zicht op de Cornelisgracht genoemd, maar op veel plaatsen heeft de gemeente zelf bomen geplant die elk zicht op de gracht belemmeren.

Reactie:

Het omgevingsplan stuurt op schuttingen, omdat die onder de definitie van het begrip bouwwerk vallen. Bepanting (zoals hagen) valt daar niet onder en is daarom geen onderdeel van het bouwregelregime. Daarnaast wil de gemeente geen hoge schuttingen om de voorgevel en de walzijde open en toegankelijk te houden, zowel vanuit landschappelijk oogpunt als omwille van verkeersveiligheid en doorzicht. Een heg geeft meer doorzicht en heeft bovendien ecologische waarde waardoor deze binnen het planologisch kader aanvaardbaar is.

Conclusie: dit punt leidt niet tot aanpassing van het omgevingsplan

5.18. Punt R

De tuin loopt in het omgevingsplan door tot aan de rand van het asfalt van de weg. Dit is onjuist, en moet de rand van de berm zijn. Dit kan ook financiële consequenties hebben (voor de huurprijs).

Reactie:

Indiener van zienswijze heeft gelijk dat de noordzijde van de functie Tuin nu samenvalt met de zuidzijde van de weg.

De noordzijde van de grens van de functie Tuin en de noordzijde van de grens van de aanduiding Bouwvlak zullen in het gehele plan op 1,30 meter ten zuiden van de zuidelijke grens van het asfalt van de weg worden gelegd. Ook zal in artikel 13.1 onder a worden toegevoegd dat gebouwen en/of overkappingen die ten noorden van en buiten het bouwvlak zijn gelegen, zoals weergegeven op Bijlage 1 van de regels, eveneens tot 1 januari 2036 in stand mogen worden gehouden.

Conclusie: het omgevingsplan wordt op dit punt aangepast.

5.19. Punt S

De grens van het bouwvlak ligt aan de zuidzijde 1 meter uit de grens tussen water en land. Bij 14 van de 17 woonboten staan de bestaande bouwwerken dicht bij het water. Deze eigenaren kunnen al op korte termijn gedwongen worden hun gebouwen af te breken.

Reactie:

Degenen die de bouwwerken hebben gebouwd / laten bouwen, hebben dit gedaan zonder vergunning en zonder overleg met de gemeente als grondeigenaar. De ruimte van 1 meter tussen de walkant en de grens van het bouwvlak is de minimaal benodigde ruimte om walbeschoeiing te kunnen plaatsen en onderhouden / vervangen. Normaal is de veilige werkruimte voor deze werkzaamheden 1,5 à 2 meter. Het bouwvlak kan dus niet dicht bij de waterlijn gelegd worden. Dit zal inderdaad als consequentie hebben dat de geplaatste bouwwerken verkleind moeten worden. Wel is er voor gekozen om eigenaren en gebruikers tot 1 januari 2029 de tijd te geven om het deel van de bebouwing aan de zuidzijde dat buiten het bouwvlak is gelegen te verwijderen. In dit kader is in artikel 13.1 onder b de volgende regel toegevoegd: "Gebouwen en/of overkappingen die ten zuiden en buiten het bouwvlak zijn weergelegen, zoals weergegeven op Bijlage 1 van de regels, mogen tot 1 januari 2029 in stand worden gehouden."

Conclusie: het omgevingsplan wordt op dit punt aangepast.

5.20. Punt T

Een klein gedeelte van de bebouwing aan de westzijde op mijn perceel ligt buiten het bouwvlak. Verzoek het bouwvlak iets op te schuiven naar het westen, zodat de gehele bebouwing binnen het bouwvlak valt.

Reactie:

De situatie is ter plekke bekeken. De enige bebouwing die buiten het bouwvlak ligt is een "boothuis" dat in het zijwater ligt. Door de ligging van het "boothuis" wordt de doorvaart beperkt. Daarom is het bouwvlak niet over het "boothuis" heen gelegd.

Conclusie: dit punt leidt niet tot aanpassing van het omgevingsplan

5.21. Punt U

Het stuk grond waarop een schuur staat is al jarenlang bij schip 32C in gebruik, en behoort dus bij 32C. Als onderhoud aan schip 32B nodig is, kan dit in overleg plaatsvinden. De grens tussen schip 32B en schip 32C is fout ingetekend. Schip 32B heeft een stuk grond ten NO van de schuur van schip 32C in gebruik genomen zonder de toestemming van schip 32C. Verzoek om de tekening aan te passen.

Reactie:

Bij de planvorming is ervoor gekozen om de walzijde van de woonschepen de functie Tuin te geven. Voor het bepalen van de exacte ligging van de bouwvlakken binnen deze tuinfunctie is in beginsel aangesloten bij de bestaande situatie zoals die eerder is vastgelegd in de beheersverordening. In de beheersverordening zijn de ligplaatsen van de woon- en recreatieschepen opgenomen in de vorm van vlakken op het water. De bouwvlakken aan de wal in dit omgevingsplan zijn in lijn gebracht met deze bestaande vlakken ten behoeve van de woon- recreatieschepen. Dat betekent dat de bouwvlakken aan de wal in de functie Tuin dezelfde contouren volgen als de positie van de vlakken voor de woon- recreatieschepen zoals die al planologisch was vastgelegd. Op deze manier sluit de tuinfunctie logisch en zorgvuldig aan bij de feitelijke ligging van de woonschepen en de reeds juridische vastgelegde positie daarvan in de beheersverordening. Dit is een juridische voortzetting van wat al eerder is vastgelegd.

Voor de situatie tussen Cornelisgracht 32B en 32C is echter een bewuste uitzondering op dit algemene uitgangspunt gemaakt. Vóór het recreatieschip van 32B bevindt zich een schuur die feitelijk door de eigenaren van 32C is opgericht en die al jarenlang door hen wordt gebruikt.

Omdat deze situatie al langdurig zo aanwezig is en ook feitelijk wordt bestendigd, is ervoor gekozen om voor dit gedeelte niet de abstracte lijn uit de beheersverordening te volgen, maar aan te sluiten bij het feitelijke gebruik ter plaatse. Daarom is de perceelsgrens zo ingetekend dat de schuur binnen het bouwvlak van 32C valt.

Door deze aanpassing ontstaat voor zowel 32B als 32C een heldere en evenwichtige situering van de bouwvlakken, waarbij elk bouwvlak binnen de tuinfunctie de planologische mogelijkheid behoudt om 25 m² aan bijbehorende bouwwerken te realiseren. Daarmee wordt tegemoetgekomen aan de feitelijke situatie én blijft de uniforme systematiek van maximaal 25 m² per perceel intact.

Voor deze situatie is een uitzondering gemaakt op de reguliere lijn uit de beheersverordening omdat het gaat om een concreet, fysiek aanwezig gebouw, waarvan het langdurige gebruik door 32C aanleiding geeft om dit gebouw binnen het bouwvlak van 32C te brengen. Hierbij wordt opgemerkt dat het bouwvlak van 32B aan de oostzijde ook verder loopt dan het vlak in de beheersverordening zodat de overkapping behorende bij 32B ook passend is in het bouwvlak.

Het verzoek van 32C om óók de onbebouwde grond voorbij de schuur aan hun perceel toe te delen, is echter niet gevolgd. De uitzondering wordt alleen gemaakt voor bestaande gebouwen, en niet voor omliggende of aangrenzende gronden zonder gebouwen. Dit wordt bewust zo gedaan: zodra voor onbebouwde stroken grond van de standaardlijn wordt afgeweken, ontstaat er bij elk perceel discussie over waar de grens zou moeten komen te liggen, wat leidt tot willekeur en rechtsongelijkheid.

Door voor het feitelijk aanwezige gebouw een uitzondering te maken en voor de overige gronden de systematiek uit de beheersverordening te blijven volgen, blijft in het omgevingsplan de uniforme lijn voor de bouwvlakken gehandhaafd. Tegelijkertijd behouden zowel 32B als 32C binnen hun eigen bouwvlak een duidelijke en evenwichtige situatie, waarbij ieder perceel de planologische mogelijkheid behoudt om permanent 25 m² aan bijbehorende bouwwerken te realiseren.

***Conclusie:** dit punt leidt niet tot aanpassing van het omgevingsplan*

5.22. Punt V

Grens aan de andere zijde van het perceel is niet goed ingetekend. Deze loopt midden door onze trailerhelling. Verzoek om aanpassing zodanig dat de trailerhelling geheel bij het vlak hoort.

Reactie:

Bij de planvorming is ervoor gekozen om de walzijde van de woonschepen de functie Tuin te geven. Voor het bepalen van de exacte ligging van de bouwvlakken binnen deze tuinfunctie is in beginsel aangesloten bij de bestaande situatie zoals die eerder is vastgelegd in de beheersverordening. In de beheersverordening zijn de ligplaatsen van de woon- en recreatieschepen opgenomen in de vorm van vlakken op het water. De bouwvlakken aan de wal in dit omgevingsplan zijn in lijn gebracht met deze bestaande vlakken ten behoeve van de woon- recreatieschepen. Dat betekent dat de bouwvlakken aan de wal in de functie Tuin dezelfde contouren volgen als de positie van de vlakken voor de woon- recreatieschepen zoals die al planologisch was vastgelegd. Op deze manier sluit de tuinfunctie logisch en zorgvuldig aan bij de feitelijke ligging van de woonschepen en de reeds juridische vastgelegde positie daarvan in de beheersverordening. Dit is een juridische voortzetting van wat al eerder is vastgelegd.

Indiener stelt dat de trailerhelling deels binnen het bouwvlak van het naastgelegen perceel valt. Dit heeft echter geen gevolgen, omdat een trailerhelling een bouwwerk geen gebouw zijnde betreft. Voor dergelijke bouwwerken geldt in het omgevingsplan geen maximale oppervlaktemaat. De situering van de trailerhelling heeft daarom geen invloed op de toegestane 25 m² aan bijbehorende bouwwerken binnen het bouwvlak en leidt niet tot een beperking voor het gebruik of de bouw mogelijkheden van het perceel van indiener.

***Conclusie:** dit punt leidt niet tot aanpassing van het omgevingsplan*

5.23. Punt W

De maten van ons huidige schip staan in de bijlage bij de regels van het omgevingsplan niet goed aangegeven. Onze boot is aan vervanging toe. Als de gemeente uitgaat van de huidige onjuiste maten, worden wij bij vervanging ernstig benadeeld.

Reactie:

De maat van het schip wordt bepaald zonder overstek. De tekening in bijlage 1 is een vastlegging van de bestaande feitelijke situatie, en bepaalt niet hoe groot de nieuwe boot mag zijn. Dat wordt bepaald door de afmeting van de ligplaats in het omgevingsplan. De ligplaatsen zijn niet in deze wijziging van het omgevingsplan opgenomen, dus deze blijven ongewijzigd.

Conclusie: dit punt leidt niet tot aanpassing van het omgevingsplan

5.24. Punt X

Er zijn schuurtjes en schuttingen gebouwd zonder vergunning. Hier wordt, ook na een gesprek met de wethouder, niet tegen opgetreden. De auto's staan nog steeds zo goed als op de weg. Er wordt niet gehandhaafd op de in 1987 toegezegde maximale hoogte van de bosschages (50 cm). De bermen moeten over een breedte van 150 cm vrij blijven van obstakels, om uit te kunnen wijken. Een oppervlakte aan bijgebouwen van 10m² is in mijn ogen genoeg. Als de schutting 50 cm hoog wordt dan kunnen de bewoners ook zien wat er aankomt.

Reactie:

Er ligt nu een omgevingsplan voor waarin een maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken is opgenomen, en regels voor de hoogte van de schuttingen zijn gesteld. Sommige regels gelden direct, voor andere geldt een overgangstermijn. Er ligt nu een omgevingsplan voor waarin regels zijn opgenomen voor het gebied. Handhaven op hoogte van bosschages is niet mogelijk.

Voor de oppervlakte aan bijgebouwen is aangesloten bij wat ook op andere locaties met woonschepen (in deze gemeente) wordt aangehouden. Bij woningen mag een schutting van 1,00 meter vergunningvrij worden geplaatst. Om de gebruikers van de woonboten iets meer privacy te bieden is een schutting van 1,20 meter hoogte toegestaan.

Conclusie: dit punt leidt niet tot aanpassing van het omgevingsplan

5.25. Punt Y

Bezwaren tegen de gevolgde procedure: structureel schenden van termijnen, inconsistent vakantiebeleid en belemmering van de informatievoorziening.

Reactie:

Het voorbereiden van het plan heeft langer geduurd dan gepland. Een belangrijke reden hiervoor is het uitgebreide overleg dat met bewoners is gevoerd. Van inconsistent vakantiebeleid is geen sprake. De voorbeelden die indiener noemt zijn niet vergelijkbaar. Er is geen sprake van belemmering van de informatievoorziening, indiener heeft ruimschoots de gelegenheid gehad om zijn vragen te stellen. Aan hem is twee keer een aanvullende termijn voor het indienen van zijn zienswijze verleend.

Conclusie: dit punt leidt niet tot aanpassing van het omgevingsplan.

5.26 Punt Z

Decennialange rechtsonzekerheid en rechtsverwerking. Er is al ruim 40 jaar lang inconsistent beleid. Al in 1982 erkent de gemeente de "alleszins redelijke behoefte aan bergruimte". Het is in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel dat de gemeente nu een ontwerp-omgevingsplan presenteert dat de gewekte verwachtingen volledig negeert.

Reactie:

De verwijzing naar een behoefte aan bergruimte uit 1982 vormt geen toezegging of juridisch afdwingbare verwachting. Er is op geen enkel moment een concreet, ondubbelzinnig en aan een bevoegd orgaan toe te rekenen besluit genomen waarin is vastgelegd dat de bestaande bouwwerken zijn toegestaan of zouden worden gelegaliseerd. Het langdurig bestaan van een strijdige situatie leidt niet tot rechtsverwerking en vormt evenmin een grond om de planologische regeling niet te actualiseren. De gemeenteraad is bevoegd en verplicht om, mede gelet op nieuwe inzichten en beleidsdoelen, een actueel omgevingsplan vast te stellen. Het is in het belang van de huidige gebruikers dat zij rechtszekerheid verkrijgen over het toegestane planologische gebruik. In de huidige situatie is namelijk het

feitelijke gebruik niet toegestaan. Met het nieuwe omgevingsplan wordt een groot gedeelte van het huidige gebruik gelegaliseerd. Dat in het verleden signalen zijn ontvangen over de behoefte aan bergruimte, betekent niet dat hiermee verwachtingen zijn gewekt die de huidige planologische beoordelingsruimte zouden beperken. De voorgestelde regeling is zorgvuldig tot stand gekomen en berust op een integrale ruimtelijke afweging.

Conclusie: dit punt leidt niet tot aanpassing van het omgevingsplan.

5.27 Punt AA

Verzoek om de overgangstermijn vast te stellen op 10 jaar nadat het plan onherroepelijk is geworden. Deze termijn moet zowel gelden voor de bestaande oppervlakte als voor de bestaande bouwhoogte. Daarnaast verzoek om een standaard afwijkingsbevoegdheid van 10% op te nemen, zoals gebruikelijk bij dergelijke plannen.

Reactie:

De regels worden naar aanleiding van deze zienswijze aangepast. Aan artikel 13.1 onder a is de bouwhoogte toegevoegd zodat deze ook onder de overgangstermijn van 10 jaar valt. De afwijkingsbevoegdheid van 10% wordt niet in de regels toegevoegd omdat het plaatsen van bijbehorende bouwwerken groter dan 25m² niet wenselijk is.

Conclusie: het omgevingsplan wordt op dit punt aangepast.

5.28 Punt AB

Dossiergebreken: in het plan ontbreken de definitieve adviezen van de provincie en het onderzoek van het Waterschap naar de vergunbaarheid van bouwwerken. Het plan is daardoor niet toetsbaar op uitvoerbaarheid.

Reactie:

De provincie heeft aangegeven akkoord te gaan met het ontwerp-omgevingsplan. Het plan is ook voorgelegd aan het waterschap en die heeft mondeling aangegeven geen bezwaren te hebben tegen het plan.

Conclusie: dit punt leidt niet tot aanpassing van het omgevingsplan.

5.29 Punt AC

Bezwaar tegen de voorgestelde begrenzing tussen ligplaatsen 32B en 32C. Het schuurtje dat door de bewoners van 32C wordt gebruikt, staat aangeduid op grond die volgens mijn onherroepelijke ligplaatsvergunning tot het perceel 32B behoort. Door de huidige positionering van dit schuurtje is het niet mogelijk schilderwerk of inspecties aan het schip 32B uit te voeren. Deze strijdigheid is al eerder gemeld, maar de gemeente legaliseert nu een onrechtmatige situatie ten koste van de vergunde rechten van 32B.

Reactie:

Bij de planvorming is ervoor gekozen om de walzijde van de woonschepen de functie Tuin te geven. Voor het bepalen van de exacte ligging van de bouwvlakken binnen deze tuinfunctie is in beginsel aangesloten bij de bestaande situatie zoals die eerder is vastgelegd in de beheersverordening. In de beheersverordening zijn de ligplaatsen van de woon- en recreatieschepen opgenomen in de vorm van vlakken op het water. De bouwvlakken aan de wal in dit omgevingsplan zijn in lijn gebracht met deze bestaande vlakken ten behoeve van de woon- recreatieschepen. Dat betekent dat de bouwvlakken aan de wal in de functie Tuin dezelfde contouren volgen als de positie van de vlakken voor de woon- recreatieschepen zoals die al planologisch was vastgelegd. Op deze manier sluit de tuinfunctie logisch en zorgvuldig aan bij de feitelijke ligging van de woonschepen en de reeds juridische vastgelegde positie daarvan in de beheersverordening. Dit is een juridische voortzetting van wat al eerder is vastgelegd.

Voor de situatie tussen Cornelisgracht 32B en 32C is een bewuste uitzondering op dit algemene uitgangspunt gemaakt. Vóór het recreatieschip van 32B bevindt zich een schuur die feitelijk door de eigenaren van 32C is opgericht en die al jarenlang door hen wordt gebruikt.

Omdat deze situatie al langdurig zo aanwezig is en ook feitelijk wordt bestendigd, is ervoor gekozen om voor dit gedeelte niet de abstracte lijn uit de beheersverordening te volgen, maar aan te sluiten bij het feitelijke gebruik ter plaatse. Daarom is de perceelsgrens zo ingetekend dat de schuur binnen het bouwvlak van 32C valt. Hierbij wordt opgemerkt dat het bouwvlak van 32B aan de oostzijde ook verder loopt dan het vlak in de beheersverordening zodat de overlapping behorende bij 32B ook passend is in het bouwvlak.

Door deze aanpassing ontstaat voor zowel 32B als 32C een heldere en evenwichtige situering van de bouwvlakken, waarbij elk bouwvlak binnen de tuinfunctie de planologische mogelijkheid behoudt om 25 m² aan bijbehorende bouwwerken te realiseren. Daarmee wordt tegemoetgekomen aan de feitelijke situatie én blijft de uniforme systematiek van maximaal 25 m² per perceel intact. Op grond van het burendrecht kunnen bovendien inspecties en schilderwerk plaatsvinden.

Conclusie: dit punt leidt niet tot aanpassing van het omgevingsplan.

5.30 Punt AD

Bijgebouwen

Sinds de wetswijziging van 1 januari 2018 zijn ligplaatsvergunningen voor drijvende bouwwerken wettelijk gelijkgesteld met een omgevingsvergunning voor bouwen. Dit betekent dat het huidige gebruik en de daarbij behorende voorzieningen op de oever als een verworven recht moeten worden gerespecteerd. De in het omgevingsplan opgenomen regels zijn dan ook in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel, het motiveringsbeginsel en vaste jurisprudentie van de Raad van State. Er worden nu legale bouwwerken wegbestemd. Het belang van de gemeente weegt niet op tegen de gevestigde belangen en het eigendomsrecht van bewoners.

Voor bouwwerken die reeds voor 1 april 2007 aanwezig waren kan de gemeente niet langer handhavend optreden voor het enkel 'in stand houden' ervan. Dit vloeit voort uit de Woningwet, thans Omgevingswet.

De grens van 25m² voor de oppervlakte aan bijgebouwen wordt niet deugdelijk gemotiveerd. De raad handelt in strijd met het motiveringsbeginsel.

Reactie:

De gelijkstelling van ligplaatsvergunningen met omgevingsvergunningen voor bouwen ziet uitsluitend op de drijvende bouwwerken zelf en schept geen bouwrechten op de oever. De oevervoorzieningen en bijgebouwen zijn zonder vergunning opgericht en daarom niet als rechtmatig bestaand bouwwerk aan te merken. Er worden met het omgevingsplan dan ook geen legale bouwwerken "wegbestemd".

De gemeente heeft geen toezeggingen gedaan die een beroep op het vertrouwens- of rechtszekerheidsbeginsel kunnen dragen. Het langdurig bestaan van een illegale situatie creëert geen rechten en leidt niet tot rechtsverwerking. Ook voor bouwwerken die vóór 1 april 2007 zijn opgericht en vergunningplichtig waren, blijft handhaving mogelijk.

Het gebruik van de walstroken wordt planologisch vastgelegd, maar de omvang van bijgebouwen wordt opnieuw gereguleerd in het kader van een evenwichtige ruimtelijke ordening. De grens van 25 m² is gebaseerd op beleidsmatige en ruimtelijke uitgangspunten en is deugdelijk gemotiveerd. Aansluiting is gezocht bij De Werven in Steenwijk en de Kanaalstraat in Blokzijl. Bij de woonschepen op die locaties varieert de maatvoering van de toegestane bijgebouwen voor het grootste deel van 20 m² tot 30 m². Voor de Cornelisgracht is gekozen voor een gemiddelde hiervan van 25m² waarbij is gekeken naar de kleinere percelen en bebouwing van 25m² als aanvaardbaar is aangemerkt. Hierin is als uitgangspunt genomen dat de percelen aan de voorzijde en aan de wegzijde zijn gelegen waardoor te veel m² aan bebouwing als onwenselijk is aangemerkt. Daarnaast is ervoor gekozen voor alle ligplaatsen hetzelfde aantal m² aan bebouwing toe te staan, ongeacht de grootte van het perceel.

Conclusie: dit punt leidt niet tot aanpassing van het omgevingsplan.

5.31 Punt AE

Erfafscheidingen

Verzoek de hoogte van de erfafscheiding (1,20m) te heroverwegen. Een erfafscheiding van 1,20 meter is volstrekt onvoldoende om enige vorm van privacy te waarborgen. Voorbijgangers hebben onbelemmerd zicht op het privé-erf en de woning. De huidige erfafscheiding is aanmerkelijk hoger, en is bepalend voor het niveau van privacy en

veiligheid van schrijver. Het planologisch afdwingen van een verlaging van de erfafscheiding vormt een inbreuk op bestaande rechten. De noodzaak voor deze ingrijpende wijziging ontbreekt.

Schrijver heeft in 2021/2022 de erfafscheiding verplaatst naar een afstand van circa 1,30 meter van de weg. De situering heeft plaatsvonden in afstemming met de gemeente. De gemeente heeft niet aangegeven dat de hoogte in strijd is met geldende of toekomstige regels.

Reactie:

Indiener van zienswijze meent dat er sprake is van “bestaande rechten”. Dit is een onjuist uitgangspunt. Er zijn voor de bestaande erfafscheidingen geen vergunningen aangevraagd, laat staan verleend. Zoals eerder gemotiveerd vormt het gedeelte tussen de weg en de woonschepen de voortuin. Een erfafscheiding van 1,00 meter is hier vergunningsvrij toegestaan. De gemeente heeft in het omgevingsplan een erfafscheiding van maximaal 1,20 meter hoogte toegestaan. Met deze hoogte wordt voorkomen dat het gebied helemaal dichtgezet wordt met schuttingen waar je niet overheen kunt kijken. Landschappelijk, stedenbouwkundig en ecologisch is dit belangrijk, waardoor deze ingreep wel degelijk noodzakelijk is. De gemeente heeft nooit aangegeven dat de hoogte van de bestaande erfafscheidingen akkoord is.

Conclusie: dit punt leidt niet tot aanpassing van het omgevingsplan.

5.32 Punt AF

Volgens indiener van zienswijze erkent B&W in een besluit van 18 april 1995 dat er ook legaal gebouwde bouwwerken aanwezig zijn.

Reactie:

In het betreffende document stond vermeld: "*Inventarisatie is nodig van legaal en illegaal geplaatste gebouwtjes*". Dat er een inventarisatie nodig was, betekent niet dat er ook legale gebouwde bouwwerken aanwezig waren. Omdat alle opgerichte gebouwen niet zijn gebouwd met de nodige omgevingsvergunning, moeten deze als illegaal worden aangemerkt.

Conclusie: dit punt leidt niet tot aanpassing van het omgevingsplan.

5.33 Punt AG

Volgens indiener van zienswijze erkent de burgemeester op 22/01/1991 dat de gemeente zijn recht verwerkt heeft door jarenlang gedogen. Het negeren van deze uitspraak staat haaks op het vertrouwens- en rechtszekerheidsbeginsel.

Reactie:

De burgemeester spreekt in die kwestie over de woonschepen en niet over de bijgebouwen op de oevers. Bovendien gelden voor een beroep op verwachtingen strikte voorwaarden:

- er moet sprake zijn van een expliciete, ondubbelzinnige toezegging;
- gedaan door een daartoe bevoegd bestuursorgaan;
- dat een concreet recht op het bouwwerk of de voorziening heeft toegezegd.

De burgemeester is niet het bevoegd gezag in het kader van de handhaving of het vaststellen van een omgevingsplan. Aan bovengestelde voorwaarden wordt dan ook niet voldaan.

Conclusie: dit punt leidt niet tot aanpassing van het omgevingsplan.

5.34 Punt AH

Al in 1980 was er een ambtelijk voorstel om de Zwaaihoek aan te wijzen als haven voor permanente bewoning. Destijds werd er gewerkt aan inpassing en regulering, in plaats van de huidige benadering waarbij alles wat er staat als nooit vergund wordt bestempeld.

Reactie:

Er is destijds niet gezegd dat de toen bestaande bouwwerken legaal geplaatst waren. Destijds is er geen bestemmingsplan opgesteld waarin regels werden gesteld over wat wel en niet toegestaan is. Ook zijn er destijds geen vergunningen verleend. We hebben nu een omgevingsplan opgesteld waarin een groot gedeelte van de bestaande bouwwerken toegestaan wordt.

***Conclusie:** dit punt leidt niet tot aanpassing van het omgevingsplan.*

5.35 Punt AI

De informatie uit het lopende Woo-verzoek inzake erfafscheidingen moet nog geborgd worden in het omgevingsplan.

Reactie:

Binnen het omgevingsplan is een kader voor erfafscheidingen gegeven. De bestaande erfafscheidingen die niet binnen dat kader passen, zullen aangepast moeten worden. Er is dus geen reden om de resultaten af te wachten uit het lopende Woo-verzoek.

***Conclusie:** dit punt leidt niet tot aanpassing van het omgevingsplan.*

Bijlage 1: Lijst van indieners van zienswijzen

Namen en adressen niet opgenomen in geanonimiseerde versie