



L.A.W.

Prinsengracht 741

1017 JX Amsterdam

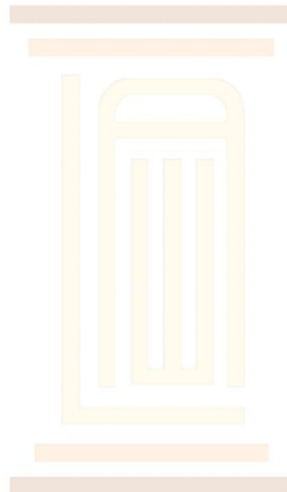
(020) 244 62 00

Aan

Gemeente Steenwijkerland

Postbus 162

8330 AD Steenwijk



Amsterdam, 3 februari 2026

Betreft: zienswijze op ontwerp-TAM-omgevingsplan "Hoofdstuk 22AF Giethoorn -
woonschepen Cornelisgracht" (NL.IMRO.1708.GHNCornelisgrwsOP-ON01)

Kenmerk: 2025-033483

Indiener: [redacted] wonend aan [redacted]

Geachte ontvanger,

Namens [redacted] eigenaar en bewoner van het woonschip gelegen aan
[redacted] dien ik hierbij tijdig een zienswijze in tegen het bovengenoemde
ontwerp-omgevingsplan.



■ kan zich niet verenigen met de voorgestelde planregels met betrekking tot de maatvoering van bijbehorende bouwwerken en erfafscheidingen. De voorgestelde regeling is in strijd met het evenredigheidsbeginsel, het rechtszekerheidsbeginsel en ontbeert een deugdelijke ruimtelijke motivering.

Hieronder worden de bezwaren nader toegelicht.

i. **Maximering van bijbehorende bouwwerken (artikel 8.3.1.)**

■ bewoont, samen met zijn partner ■ het woonschip aan ■ reeds geruime tijd. Op de bijbehorende oeverstrook zijn diverse bouwwerken (zoals bergingen en overkappingen) aanwezig die noodzakelijk zijn voor het op normale wijze gebruik kunnen maken van het woonschip, onder meer voor opslag van materialen en onderhoud.

■ benadrukt in dit kader dat de woonfunctie op het water een legale status geniet die reeds decennia geleden is gevestigd. De vigerende ligplaatsvergunning van ■ dient hierbij als bewijs van een legale planologische status. Sinds de wetswijziging van 1 januari 2018 worden dergelijke ligplaatsvergunningen voor drijvende bouwwerken wettelijk gelijkgesteld aan een omgevingsvergunning voor bouw. Dit betekent dat het huidige gebruik en de daarbij behorende voorzieningen op de oever als een verworven recht moeten worden gerespecteerd door het nieuwe omgevingsplan.

In Artikel 8.3.1, lid a, onder 1 van de planregels is bepaald dat: *"Bijbehorende bouwwerken uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd mits [...] per bouwvlak de totale oppervlakte niet meer dan 25m² bedraagt."*

Daarnaast is in Hoofdstuk 4 (Overgangs- en slotregels), onder a, een specifieke uitsterfregeling opgenomen: *"Indien een bouwwerk de in artikel 8.3.1, onder a, toegestane oppervlakte overschrijdt, mag deze overschrijding tot 1 januari 2036 in stand worden gehouden [...]."*

■ stelt zich op het standpunt dat deze regelingen in strijd zijn met het rechtszekerheidsbeginsel, het motiveringsbeginsel en vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Onrechtmatig 'wegbestemmen'

Het uitgangspunt bij de vaststelling van nieuwe planologische regelingen is dat bestaande (legale of langdurig gedoogde) situaties in beginsel positief bestemd dienen te worden. Door een arbitraire grens van 25 m² te hanteren, kiest de gemeente er in het huidige voorstel voor om de bestaande rechten van bewoners van De Rietlanden feitelijk 'weg te bestemmen'.

Zoals onderschreven door de Hoge Raad en vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, is het niet positief bestemmen van bestaand (legaal)



gebruik juridisch te kwalificeren als 'wegbestemmen'. Dit is slechts toegestaan indien er sprake is van zwaarwegende planologische inzichten die nopen tot verandering. In het voorliggende plan ontbreekt een dergelijke dwingende noodzaak.

De gemeente stelt in de toelichting slechts dat zij de situatie wil "reguleren" en bewoners tegemoet wil komen door het tuingebruik te legaliseren. Het enkele feit dat de gemeente uniformiteit wenst, weegt echter niet op tegen de gevestigde belangen en het eigendomsrecht van bewoners. Er wordt niet inzichtelijk gemaakt welk specifiek (ruimtelijk) probleem wordt opgelost door de bewoners te dwingen hun bouwwerken, die essentieel zijn voor zijn woongenot, uiterlijk 2036 af te breken.

Onhoudbaarheid uitsterfregeling en wettelijke bescherming

De gekozen systematiek, waarbij de bebouwing boven de 25 m² onder een uitsterfconstructie wordt gebracht, is in deze situatie en huidige vorm onhoudbaar. Een uitsterfregeling mag namelijk alleen worden toegepast als aannemelijk is dat de bebouwing binnen de planperiode zal verdwijnen.

Gezien het feit dat de bijgebouwen onlosmakelijk verbonden zijn met de woonfunctie van het schip, is het niet aannemelijk dat de behoefte aan deze berg ruimte in 2036 verdwenen zal zijn. Zolang het woonschip er ligt, is de opslagruimte nodig. De regeling dwingt bewoners feitelijk tot kapitaalvernietiging en verlies van noodzakelijke woonruimte zonder dat daar een reëel perspectief tegenover staat.

Uit jurisprudentie (o.a. *Rheden-Haveland*) blijkt voorts dat een uitsterfregeling gerechtvaardigd kan zijn wanneer er een zwaarwegend belang is dat het gebruik op termijn eindigt, bijvoorbeeld omdat het woon- en leefklimaat ter plaatse (bv. door geluidhinder van een industrieterrein) feitelijk ongeschikt is voor bewoning. In de situatie van [REDACTED] is van een dergelijke ongeschiktheid geen sprake. Er is geen sprake van een onaanvaardbare situatie die beëindiging noodzakelijk maakt. De woonfunctie op het water is legaal en blijft behouden. Het inzetten van een uitsterfregeling voor functioneel noodzakelijke bijgebouwen, zonder dat er sprake is van een saneringsnoodzaak vanuit milieu- of veiligheidsoogpunt, is disproportioneel en in strijd met artikel 3:4 Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Voorts wijst [REDACTED] op de juridische bescherming die voortvloeit uit de Woningwet (thans Omgevingswet). Voor bouwwerken die reeds vóór 1 april 2007 aanwezig waren, geldt dat de gemeente niet langer handhavend kan optreden middels een last onder dwangsom voor het enkel 'in stand houden' daarvan. Voor zover de opstallen op het perceel van [REDACTED] voor die datum zijn opgericht, doorkruist de voorgestelde uitsterfregeling – die dwingt tot afbraak in 2036 – deze



wettelijke bescherming. Het wegbestemmen van deze legale of beschermde situatie zonder zwaarwegend publiek belang is onrechtmatig.

Gebrek aan deugdelijke ruimtelijke onderbouwing

De gemeente Steenwijkerland dient besluiten te baseren op een deugdelijke ruimtelijke onderbouwing. Zoals de Afdeling bestuursrechtspraak in een recente zaak tegen uw eigen gemeente (ECLI:NL:RVS:2022:943) oordeelde, is het enkele ontbreken van draagvlak of het stellen van algemene wensen onvoldoende om een ruimtelijke ontwikkeling af te wijzen of te beperken. De raad moet concreet motiveren waarom een specifieke situatie ruimtelijk onaanvaardbaar is.

In het voorliggende plan stelt de gemeente arbitrair dat 25 m² de grens is. Er ontbreekt echter elke onderbouwing waarom 25 m² aanvaardbaar is, maar de feitelijk aanwezige oppervlakte (bijvoorbeeld 35 m² of 40 m²) niet. Waarom zou een iets grotere berging op het perceel van ■■■ of een andere bewoner ruimtelijk onaanvaardbaar zijn? Zonder die specifieke motivering handelt de raad in strijd met het motiveringsbeginsel (artikel 3:46 Awb). De bewoners mogen niet de dupe worden van een generieke beleidsregel die geen rekening houdt met de specifieke ruimtelijke kenmerken van zijn/haar perceel.

ii. Maximale hoogte van erfafscheidingen

In Artikel 8.3.1 onder het kopje 'Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde' is onder a bepaald: "De *bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 1,20 meter bedragen.*"

■■■ vraagt u voornoemd artikel te heroverwegen op grond van de bescherming van de persoonlijke levenssfeer (privacy) en het ontbreken van een deugdelijke belangenafweging. Het verlies van deze privacy vormt een inbreuk op het dagelijks levensgeluk van ■■■. Waar de gemeente een abstract 'open landschapsbeeld' nastreeft, wordt het concrete en zwaarwegende belang van de bewoner bij een veilige en besloten woonomgeving volledig genegeerd.

Inbreuk op de persoonlijke levenssfeer

De oeverstrook, die fungeert als zijn privédomein, grenst direct aan de openbare weg. Een erfafscheiding van maximaal 1,20 meter is volstrekt onvoldoende om enige vorm van privacy te waarborgen; voorbijgangers hebben hierdoor onbelemmerd zicht op het privé-erf en de woning. Voor een woonbestemming is een dergelijke beperking ongebruikelijk en onwenselijk.

Hierbij is van groot belang dat ■■■ en zijn gezin reeds geruime tijd woonachtig zijn aan De Rietladen. Gedurende deze periode is de huidige erfafscheiding, die hoger is dan de nu voorgestelde 1,20 meter, bepalend geweest voor het niveau van privacy en veiligheid dat zij



genieten. De situatie betreft dan ook geen nieuwe wens, maar een bestaande, feitelijke situatie die onderdeel is van hun woongenot.

Het nu planologisch afdwingen van een verlaging van de erfafscheiding vormt een inbreuk op deze bestaande rechten. Nu de huidige situatie al jarenlang bestaat en nimmer tot verkeersonveilige situaties of ruimtelijke misstanden heeft geleid, ontbreekt de noodzaak voor deze ingrijpende wijziging. Het belang van de gemeente bij een uniform landschapsbeeld weegt in redelijkheid niet op tegen het belang van de bewoners bij het behoud van hun reeds jarenlang bestaande privacy. De maatregel is daarmee in strijd met het evenredigheidsbeginsel.

Onjuiste belangenafweging

De gemeente stelt in de toelichting het behoud van het karakter van de "Laagveenontginningen" en een open landschap centraal. Hiermee wordt echter miskend dat de feitelijke situatie ter plaatse al decennialang een verdicht lint met een duidelijke woonfunctie betreft. Het strikt vasthouden aan zichtlijnen die horen bij een open agrarisch landschap, terwijl er feitelijk sprake is van een woonzone, is niet passend.

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient de raad alle betrokken belangen af te wegen. Een belangenafweging waarbij een theoretisch en abstract 'open landschappelijk beeld' zwaarder weegt dan de dagelijkse privacy behoefte van bewoners, is in deze context onredelijk. Dit wordt ondersteund door recente jurisprudentie; de Rechtbank Gelderland (ECLI:NL:RBGEL:2023:728) bevestigde dat de impact op privacy een zwaarwegend aspect is bij ruimtelijke inpassing.

Door de maximale bouwhoogte van erfafscheidingen te beperken tot 1,20 meter, wordt de privacy van ■■■ en andere bewoners ernstig aangetast. De oeverstrook is zijn privédomein. Een hoogte van 1,20 meter is onvoldoende om zicht vanaf de openbare weg te nemen. De gemeente geeft in de toelichting voorrang aan een "open landschappelijk beeld", maar miskent dat het hier feitelijk gaat om een woonlint waar privacy behoefte prevaleert boven een landschapsbeeld. Een belangenafweging waarbij het abstracte landschapsbeeld zwaarder weegt dan de dagelijkse privacy van bewoners, is in deze context onredelijk.

■■■ verzoekt de maximale bouwhoogte voor erfafscheidingen in Artikel 8.3.1 aan te passen naar 1,80 meter of 2,00 meter, zoals gebruikelijk in woongebieden, om de privacy van de bewoners te waarborgen.

Gewekt vertrouwen

In 2021/2022 heeft indiener, in overleg en in aanwezigheid van een omwonende, de erfafscheiding langs de weg verplaatst naar een afstand van circa 1,30 meter van de weg. Deze situering heeft destijds plaatsgevonden in afstemming met de gemeente.



Bij deze gelegenheid is door of namens de gemeente op geen enkele wijze gewezen op een maximale toegestane hoogte van de erfafscheiding. Evenmin is aangegeven dat de bestaande hoogte in strijd zou zijn met geldende of toekomstige planologische regels.

Indiener heeft hieruit mogen afleiden dat zowel de situering als de hoogte van de erfafscheiding planologisch aanvaardbaar was.

Het nu in het ontwerp-omgevingsplan opnemen van een maximale hoogte van 1,20 meter, zonder overgangsrecht dat de bestaande situatie respecteert, is in strijd met het rechtszekerheids- en vertrouwensbeginsel. Indiener heeft immers aantoonbaar gehandeld in afstemming met de gemeente en mocht erop vertrouwen dat deze situatie planologisch was toegestaan.

CONCLUSIE EN VERZOEK

Op grond van het voorgaande concludeert ■■■ dat het ontwerp-omgevingsplan op de bestreden onderdelen in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het rechtszekerheids-, evenredigheids- en motiveringsbeginsel. De gemeente tracht feitelijk bestaande en noodzakelijke voorzieningen juridisch 'weg te bestemmen' zonder dat daar een dwingende ruimtelijke noodzaak aan ten grondslag ligt.

Concreet verzoekt ■■■ uw raad om bij de vaststelling van het plan de volgende wijzigingen door te voeren:

- De feitelijk aanwezige oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken op het perceel De Rietlanden 1g specifiek positief te bestemmen, dan wel de generieke norm in Artikel 8.3.1 te verruimen naar een niveau dat aansluit bij de bestaande situatie;
- De in Hoofdstuk 4 opgenomen uitsterfconstructie voor bestaande gevallen te verwijderen, nu niet aannemelijk is dat de woonfunctie (en de daarmee verbonden opslagbehoefte) binnen de planperiode zal verdwijnen;
- De maximale bouwhoogte voor erfafscheidingen in Artikel 8.3.1 te verhogen naar 1,80 meter of 2,00 meter, teneinde de privacy van de bewoners adequaat te waarborgen.

Tot slot merkt ■■■ op dat het indienen van deze zienswijze uitsluitend ziet op de publiekrechtelijke planregels en geenszins mag worden uitgelegd als een erkenning van enig eigendomsrecht van de gemeente op de betreffende gronden. ■■■ behoudt zich alle rechten voor met betrekking tot de privaatrechtelijke eigendomssituatie.



Ik hoop u hierbij voldoende geïnformeerd te hebben over de zienswijze van cliënt.

Hoogachtend,

■ ■■■■■■

