

hoorzitting subcommissie
Bestemmingsplannen

INSPREEKNOTITIE MR. J.G.M. ROIJERS

datum: 4 oktober 2022

ter toelichting op de zienswijze van:

kenmerk: reclamant 11

de heer P.M.J.H. VAN DOORNE,

wonende te Rotterdam,

gemachtigde: mr. J.G.M. Roijers

betreffende het ontwerp-bestemmingsplan
"Kern en Plassen"

Mijnheer/mevrouw de Voorzitter, geachte commissieleden,

Bouwoppervlak

In zijn zienswijze heeft reclamant voor zijn perceel aan de Strekkade 32B gemotiveerd bepleit om zijn bebouwingsmaximum te verhogen tot 68,3 m². In het raadsvoorstel wordt voorgesteld om vast te houden aan een bebouwingsmaximum van 40 m².

Ten onrechte is daartoe in het raadsvoorstel een motivering gekozen, die enkel en alleen is afgestemd op het beroep van reclamant op de in 2018 voor het perceel Strekkade 36 verleende vergunning met een bebouwingsoppervlak van 68,3 m².

Reclamant heeft zich in de motivering van zijn zienswijze evenwel niet alleen beperkt tot die vergunningverlening uit 2018. Reclamant heeft zich er immers eerst en vooral op beroepen, dat het bebouwingsmaximum van 40 m² is ontleend aan de interne bouwregels, die Watersportvereniging "Ons Buiten" meer dan 15 jaar geleden hanteerde voor haar leden ter zake van de perceeltjes op de eilanden in de Bergse Achterplas. Een bebouwingsmaximum van 40 m² was destijds wellicht passend in relatie tot de beperkte omvang van die perceeltjes op de eilanden in de Bergse Achterplas, maar is daarmee nog geen deugdelijke planologische grondslag voor het vaststellen in 2022 van een bebouwingsmaximum voor de recreatieve percelen aan de Strekkade.

Reclamant heeft in zijn zienswijze (via het als bijlage 4 bijgevoegde excel-overzicht) concreet aangetoond, dat volgens het thans geldende bestemmingsplan op de eilanden in de Bergse Achterplas gemiddeld een maximum bouwoppervlak is toegestaan van 54 m². In dat licht bezien valt niet te rechtvaardigen, dat voor het perceel van reclamant aan de

Strekkade zou worden volstaan met een maximum bebouwingsoppervlak van 40 m², te meer niet nu zijn perceel veel groter is dan het gemiddelde perceel op de eilanden in de Bergse Achterplas (zeker ruim twee keer zo groot).

Het perceel van reclamant aan de Strekkade 32B is (exclusief water) ook wezenlijk groter (ook meer dan twee keer zo groot) dan het totale grondoppervlak van het perceel Strekkade 36, waarvoor dus nog in 2018 een maximaal bebouwingsoppervlak van 68,3 m² is gegund.

Reclamant blijft daarom al met al van oordeel, dat voor zijn perceel niet een bebouwingsoppervlak van slechts 40 m² zou moeten gelden, maar een bebouwingsmaximum van minstens 68,3 m², althans van in ieder geval 54 m².

Een dergelijk groter bebouwingsmaximum is mede gerechtvaardigd, omdat ten opzichte van het oorspronkelijke plan de mogelijkheid van de realisering van boothuizen aan de Strekkade is verdwenen.

In het ontwerp wordt op het perceel van reclamant een veranda toegelaten van 12 m². Reclamant meent dat dit een te beperkte maatvoering is, omdat die maatvoering onvoldoende is om uit de zon en de regen te kunnen zitten. Reclamant pleit voor het toestaan van een maximum oppervlak voor de veranda van 20 m². Gezien de ligging van de recreatiewoning van reclamant zal dat niet leiden tot verbreding van het bebouwingsfront aan de waterzijde. Daarom is de gevraagde aanpassing naar de mening van reclamant aanvaardbaar op basis van de maatstaf van goede ruimtelijke ordening.

Aanlegsteiger

Op de verbeelding is ter plaatse van het waterdeel van het perceel van reclamant de aanduiding "aanlegsteiger" opgenomen. Op grond daarvan kunnen aldaar (zie artikel 21.2.1 sub d) *"aanlegsteigers die functioneel en in tact zijn gehandhaafd blijven en mogen zijn de grootte behouden die zij hebben"*.

Reclamant meent dat dit voorschrift van artikel 21.2.1 sub d zodanig moet worden aangepast, dat hij zijn huidige aanlegsteiger (bijvoorbeeld ingeval van verrotting) ook geheel of gedeeltelijk kan vernieuwen door een aanlegsteiger van dezelfde afmetingen.

Conclusie

Reclamant verzoekt (i) om het toegestane bebouwingsoppervlak te vergroten tot 68,3 m² althans 54 m², alsmede (ii) om hem de mogelijkheid te geven om zijn huidige aanlegsteiger zo nodig geheel of gedeeltelijk te vervangen met behoud van de thans toegestane afmetingen.

Deze zaak wordt behandeld door mr. J.G.M. Roijers, De Bok Roijers Gasseling Advocaten,
Postbus 21548, 3001 AM Rotterdam, tel.: +31 10 282 29 98, fax: +31 10 282 29 90,
e-mail: roijers@debok.com