De Bok Roijers Gasseling advocaten

KANTOOR
Hofplein 20
3032 AC Rotterdam
POST
Postbus 21548
3001 AM Rotterdam
T +31 10 282 29 99
F +31 10 282 29 90
I www.debok.com
KvK 24452982

Commissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte
van de Gemeente Rotterdam
t.a.v. mevrouw Lia van der Sar, commissiegriffier
Postbus 70012
3000 KP ROTTERDAM

Rotterdam, 6 oktober 2022

betreft	:	overkapping
uw ref.	:	22gr000236, Zienswijze 23
onze ref.	:	2022434/JR/np
behandeld door	:	
telefoon	:	
e-mail	:	

Geachte mevrouw Van der Sar,

Namens mijn cliënt de heer bericht ik u hierbij met het oog op de voortgezette behandeling van zijn zienswijze (als reclamant 23) in het kader van het ontwerp-bestemmingsplan Kern en Plassen in de commissievergadering BWB van 12 oktober a.s. Tijdens de hoorzitting van 4 oktober jl. is besloten die behandeling op 12 oktober a.s. voort te zetten en zijn aan cliënt vragen gesteld over de rechtmatigheid van zijn huidige overkapping voor de stalling van zijn boot.

In voornoemd kader bericht ik u op verzoek van cliënt als volgt, waarbij u uitdrukkelijk wordt gevraagd om de commissieleden tijdig voor de vergadering van 12 oktober a.s. van de inhoud van deze brief in kennis te stellen, zodat met de inhoud daarvan rekening kan worden gehouden bij de besluitvorming.

Geen strijd met het geldende bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan kent een verbod voor botenloodsen. Dat begrip is in het huidige bestemmingsplan niet gedefinieerd, om welke reden aansluiting moet worden gezocht bij de betekenis van dat begrip volgens de Dikke Van Dale. Daaruit blijkt dat een botenloods evident moet worden gekwalificeerd als een gebouw (dus met één of meer zijwanden).

De onderhavige overkapping van cliënt bevat geen zijwanden en kan daarom niet worden gekwalificeerd als een gebouw. Daarom moet worden vastgesteld, dat die overkapping geen overtreding oplevert van het verbod op botenloodsen.

De overkapping moet worden aangemerkt als een bouwwerk geen gebouw zijnde. Die overkapping is aangebracht boven de ter plaatse op eigen terrein gerealiseerde insteekhaven en de aldaar aangebrachte (volgens het geldende bestemmingsplan ook toegestane) aanlegsteiger, en dient aldus als overkapping voor een aldaar gelegen boot.

In artikel 18 lid 8.8 van het geldende bestemmingsplan is uitdrukkelijk bepaald, dat op het perceel van cliënt bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden opgericht, mits dergelijke bouwwerken niet hoger zijn dan 2 meter.
De overkapping van cliënt kwalificeert als een dergelijk bouwwerk, geen gebouw zijnde en is niet hoger dan 2 meter.

De overkapping van cliënt is derhalve niet in strijd met het geldende bestemmingsplan.

Overkapping is vergunningvrij

In bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht is geregeld wanneer een bouwwerk vergunningvrij kan worden gerealiseerd. Het eerste vereiste daarvoor is dat er sprake is van een bijbehorend bouwwerk in achtererfgebied. Daarvan is in dit geval sprake.
Bij gebreke van een (in het bestemmingsplan bepaalde) voorgevelrooilijn is volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (zie onder meer ECLI:NL:RVS:2016:285) de feitelijke situatie doorslaggevend en dient in het bijzonder als voorkant te worden beschouwd de gevel waar zich de voordeur van het betreffende hoofdgebouw bevindt. In dit geval bevindt de voordeur van de recreatiewoning van cliënt zich aan de andere kant van de recreatiewoning dan waar de overkapping ten opzichte van die woning is gelegen. Dat betekent dat de overkapping is gelegen op achtererfgebied.

Daarom moet worden geconcludeerd dat het aanbrengen van de overkapping vergunningvrij was en is, in het bijzonder op grond van de bepalingen van artikel 2 lid 3 sub b en/of artikel 3 lid 1 sub 1 en/of artikel 3 lid 2 van Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht.

Op grond hiervan moet worden geconcludeerd, dat mijn cliënt de overkapping terecht heeft mogen realiseren zonder daartoe een vergunning aan te vragen.

Conclusie

De overkapping past binnen het geldende bestemmingsplan en is vergunningvrij. Van enige illegaliteit is daarmee geen sprake. Daarom meent cliënt dat zijn overkapping in het nieuwe bestemmingsplan positief moet worden bestemd en derhalve moet worden uitgesloten van de verbodsbepaling van artikel 20.2.1 sub k van de ontwerp-voorschriften.

Voor de volledigheid zend ik u **hierbij** nog de toelichting en aanvullende toelichting toe, zoals die ter hoorzitting van 4 oktober jl. door cliënt is voorgedragen.

Met vriendelijke groet,

Inspreeknotities reclamant 23

1. Ik heb geen juridische achtergrond, excuus dus wanneer ik begrippen/uitdrukkingen uit bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan verkeerd gebruik.
2. Ik was onaangenaam verrast dat de open overkapping op mijn perceel(430) mèt de botenhuizen op de Straatweg en de Strekkade als clandestien gerangschikt/gekenmerkt werd in het concept bestemmingsplan Kern en Plassen 2021. En dat deze verwijderd diende te worden.
3. Dit is mijn materie niet, dus heb ik de hulp ingeroepen van . Hij heeft een toelichting opgesteld op mijn zienswijze (reclamant 23). Ik zal u deze aanvullende zienswijze zo meteen voorlezen.
4. Zoals aangegeven heb ik in 2001 met toestemming van Ons Buiten de bestaande steiger die in slechte staat was vervangen en een deel vervangen door een insteekhaven te graven. Dit is in de zienswijze (25.2) van Ons Buiten bevestigd.
5. De centjes waren op en pas in 2007 is de steiger afgebouwd en de overkapping geplaatst. Liever had ik een gedeeltelijk afgesloten botenloods, zoals bij de chinees aan de Straatweg, maar in de regelgeving van Ons Buiten zijn Botenloodsen en Uitkijktorens niet toegestaan. Dus heb ik me beperkt tot een overkapping over het uitgegraven deel van het perceel.
6. In het nieuwe concept Beeldkwaliteitsplan Botenhuizen worden als belangrijke nieuwe criteria genoemd het doorlopend groen en de zichtlijnen, waarmee voor de zgn. "Beeldkarakteristieken" de sturing op beeld worden gerealiseerd. Ik voldoe hier volledig aan en krijg regelmatig complimenten over mijn groene perceel.
7. Er zijn 3 onderscheiden deelgebieden benoemd: Straatweg, Strekkade en de eilandjes.
8. Voor de Straatweg en Strekkade zijn in het concept Bestemmingsplan oplossingen en aangepaste criteria gevonden voor het behoud van de clandestiene botenhuizen. De eilandjes worden onthouden van botenhuizen/overkappingen. Voor mijn eilandje 430 wordt de bestaande overkapping niet toegestaan en dient gesloopt te worden.

Als burger van Rotterdam stuit me zeer tegen de borst dat er in hetzelfde gebied van overheidswege met 2 maten gemeten wordt.
Een ontoelaatbare vorm van rechtsongelijkheid. Ik begrijp dat wildgroei van otenhuizen op de eilandjes niet gewenst is, maar wanneer een lage en open overkapping op eigen perceel, die al langer dan 15 jaar zonder opmerkingen/klachten bestaat, naar de schroothoop verbannen wordt gaat dat te ver.

9. Wanneer ik het Beeldkwaliteitsplan Botenhuizen toesnijd op mijn overkapping op perceel voldoe ik op een enkel detail na aan de nieuw ingebrachte uitvoeringseisen. Ik heb ook al opdracht gegeven de betreffende onderdelen van een dekkende kleur te voorzien.
Het was ook een aangename verrassing dat op pagina 53 van het Beeldkwaliteitsplan Botenhuizen de uitvoering en vorm van mijn overkapping op . als referentiebeeld is opgenomen! (zie foto aldaar)
10. Ook in het Beeldkwaliteitsplan Botenhuizen wordt duidelijk onderscheid gemaakt tussen Botenhuizen en Overkappingen. Zie de ferentiebeelden in het BKPl. Mijn volledig open overkapping met vrij doorzicht van en naar de plas past binnen de criteria voor woon- en recreatiepercelen aan de buitenzijde van de plas.
11. Terug naar 2001 -2021. Er zijn 2 botenhuizen gelegaliseerd. was aanwezig in 1996, volledig buiten het perceel en is gegund in 2010 onder toegestaan bouwvolume van totaal 131m2. Dit in schril contrast met mijn perceel 5 jaar later, met uitsluitend overkapping en gelegen binnen de perceelgrenzen.
12. Ik doe een beroep op U coulance te betrachten tot het bestemmen van mijn overkapping in de bestaande situatie door voor mijn perceel in artikel 20.2.1 sub k van "overkappingen voor een boot" niet van toepassing te verklaren.

Aanvullende toelichting op de zienswijze van reclamant 23

Betreft : hoorzitting subcommissie Bestemmingsplan van 4 oktober 2022 betreffende het ontwerp-bestemmingsplan Kern en Plassen

---

Overkapping

Ten onrechte wordt in het raadsvoorstel voorgesteld om onze zienswijze ongegrond te verklaren. De daartoe gehanteerde motivering is onjuist.

Allereerst wordt ten onrechte gesteld, dat in het huidige bestemmingsplan het begrip "botenloods" in de breedste zin van het woord moet worden geïnterpreteerd, te weten als een bouwwerk dat wordt gebruikt voor het overdekt stallen van een boot. Voor een dergelijke ruimte uitleg van het begrip "botenloods" onder het huidige bestemmingsplan zijn geen goede argumenten. Dat begrip is in het huidige bestemmingsplan niet gedefinieerd. Naar vaste leer van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State moet dan de betekenis worden gevolgd volgens de Dikke Van Dale.

Daarin is opgenomen het begrip "boothuis" met als definitie: *"loods voor berging van kleine pleziervaartuigen"*.
Het in die definitie gehanteerde begrip *"loods"* is in de Dikke Van Dale gedefinieerd als *"licht gebouw, veelal van hout of golfijzer opgetrokken"*.

Aldus behoren tot de onder het huidige bestemmingsplan ter plaatse van de eilanden in de Bergse Achterplas verboden *"botenloodsen"* onmiskenbaar alleen gebouwen die strekken tot het overdekt stallen van een boot.
Dat vindt in feite ook bevestiging in het ontwerp-bestemmingsplan, waarin het begrip *"botenhuis"* is gedefinieerd als een *"bijgebouw"* (dus als een gebouw), uitsluitend te gebruiken voor het overdekt stallen van een boot.

Op ons perceel met nummer is van een gebouw voor het stallen van een boot evident géén sprake. Er is daar alleen sprake van een insteekhaven met aanlegsteiger en overkapping, waardoor er ter plaatse overdekt een boot kan worden gestald.

Die overkapping moet zeer wel worden aangemerkt als een bouwwerk, geen gebouw zijnde, in de zin van artikel 18 lid 8.8 van het huidige bestemmingsplan. Die overkapping is daarom – anders dan in het raadsvoorstel wordt vermeld - geenszins in strijd met het geldende bestemmingsplan. Daarom dient de overkapping voor ons perceel ook positief als zodanig te worden bestemd in het ontwerp van het nieuwe bestemmingsplan.

Het verbieden van *"overkappingen"* voor een boot op gronden met de bestemming *"Recreatie – 1"* kan niet worden gerechtvaardigd door verwijzing naar het concept-beeldkwaliteitsplan Botenhuizen Bergse Plassen. In dat concept is zonder deugdelijke motivering gesteld, dat ook een botenstalling via enkele overkapping op de eilanden in de Bergse Achterplas onwenselijk zou zijn. Daaraan ligt de volgende stelling ten grondslag:

> *"Botenhuizen gaan ten koste van dit groene karakter (...) Daarnaast verstoren botenhuizen het zicht vanaf de oevers op het water en omgekeerd".*

De aldus gehanteerde kwalificaties zijn wellicht passend voor daadwerkelijke botenhuizen (dus *gebouwen* voor het stallen van een boot), maar zeker niet voor bouwwerken, geen gebouw zijnde, voor het enkel overdekt stallen van een boot, zoals de onderhavige overkapping op ons eigen terrein. Onze overkapping gaat niet ten koste van het groene karakter van het gebied en verstoren ook niet het zicht vanaf en naar het water. Onze overkapping is immers geheel open, dus zonder enige zijwand.

Er is daarom ook geen enkele aanleiding of rechtvaardiging om ten aanzien van open overkappingen (dus bouwwerken geen gebouw zijnde) op de eilanden in de Bergse Achterplas een ander beleid te voeren dan voor dergelijke overkappingen aan (andere) landschappelijke oevers rond de Bergse Plassen.

Volgens het concept-beeldkwaliteitsplan zijn lage open overkappingen aan landschappelijke oevers van recreatiepercelen aan de buitenzijde van de Plas passend voor recreatiepercelen met een breedte van meer van 9 meter. Ons onderhavige perceel met nummer heeft ook zo'n oeverbreedte van meer dan 9 meter, te weten 18 meter.

Conclusie

Onze huidige overkapping is onder het huidige bestemmingsplan legaal en dient daarom ook te worden toegestaan onder het nieuwe bestemmingsplan.

Het concept-beeldkwaliteitsplan Botenhuizen Bergse Plassen biedt geen deugdelijke argumentatie om daarvan af te zien. Enige andere uitkomst zou een grote mate van rechtsongelijkheid opleveren in de behandeling van vergelijkbare "open overkappingen" voor boten aan landschappelijke oevers in het gebied van de Bergse Voor- en Achterplas.

Voor eventuele vrees van precedentwerking behoeft geen sprake te zijn, aangezien onze insteekhaven de enige plek is op de eilanden in de Bergse Achterplas, alwaar op eigen perceel een overkapping voor het stallen van een boot is gerealiseerd.