

Geachte voorzitter,

Gezien alle uitgewisselde informatie zullen wij ons beperken tot een aantal hoofdpunten. Wij gaan achtereenvolgens in op: de geprojecteerde ontwikkeling aan het Oosterhamrikkanaal, de procedure, vanwege de verwevenheid de publiekrechtelijke en privaatrechtelijke aspecten en de belangenafweging.

De geprojecteerde ontwikkeling

De Oosterhamrikkade betreft een (voormalig) bedrijventerrein aan de kade. Voor dit gebied is bestemmingsplan Waterrand Oosterparkwijk opgesteld. De plannen gaan uit van sloop van bedrijfsbebouwing langs het Oosterhamrikkanaal. De huidige, veelal armoedige bedrijfspanden zullen worden vervangen door voornamelijk woningbouw met een stedelijk karakter en de bestaande oever¹ zal worden opgewaarderd. De Oosterhamrikzone, waarvan het plangebied deel uitmaakt, wordt een as met stedelijke allure die buitenwijken beter zal verbinden met het stadscentrum. Door het verstedelijken van het gebied wordt de openbare ruimte intensiever gebruikt; deze krijgt hiermee een grotere betekenis. Deze ontwikkeling is niet alleen van belang voor de stad, maar ook voor het woon-, werk- en leefklimaat van honderden nieuwe bewoners en andere functies aan het kanaal. Daar staat het belang van appellanten bij het privé-gebruik van de oever tegenover.

Conclusie: Zwaarwegende planologische belangen hebben geleid tot de voorgestane regeling in het bestemmingsplan.

Procedure

Gezien de complexiteit van de procedure zullen wij deze kort samenvatten.

- 31 januari tot en met 27 februari 2008: inspraakperiode op het voorontwerp-bestemmingsplan. Er zijn op de aangrenzende oever geen tuinen of schuurtjes toegestaan voor woonschipbewoners.
- 19 juni 2008 tot en met 30 juli 2008: eerste tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan. Er is maximaal 20 m² tuin toegestaan; schuurtjes zijn niet toegestaan.
- 29 oktober 2008: vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad.
De raad neemt bij de vaststelling een amendement aan: op de oever is voor 2/3 van de lengte van de ligplaats een tuin toegestaan en een berging van 3 bij 4 meter.
17 december 2008: De raad besluit tot intrekking van het vaststellingsbesluit, omdat het amendement de houdbaarheid van het bestemmingsplan aantast. Dit wordt gepubliceerd op 7 januari 2009.
- 30 september 2009: hernieuwde vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad. De raad neemt bij de vaststelling opnieuw een amendement aan: op de oever is voor 1/3 van de lengte van de ligplaats een tuin toegestaan en een berging van 3 bij 3 meter. Dit besluit wordt gepubliceerd op 29 oktober 2009; in verband met een verkeerde vermelding van de omvang van de schuurtjes vindt een gecorrigeerde publicatie plaats op 11 maart 2010.
- 12 maart 2010 tot en met 22 april 2010: tweede tervisielegging.
- 11 mei 2010: goedkeuring van het bestemmingsplan door gedeputeerde staten. Dit besluit wordt gepubliceerd op 27 mei 2010.

Waar sprake was van een onregelmatigheid is deze hersteld en is de procedure hervat vanaf het moment dat de onregelmatigheid werd geconstateerd. Appellanten zijn ruimschoots in de gelegenheid gesteld tijdens de inspraakperiode en tijdens de eerste en tweede tervisielegging te reageren, zowel bij de gemeente(raad) als bij gedeputeerde staten. Daardoor is voldoende duidelijk geworden wat appellanten hiervan vinden. Degenen die hun zienswijzen tegen het ontwerpplan hadden ingediend, zijn op alle relevante momenten bij brief geïnformeerd over de procedure. Daarbij komt dat het vaststellingsbesluit voor de appellanten in positieve zin is gewijzigd ten opzichte van de voorontwerpversie van het bestemmingsplan, alsmede ten opzichte van de versie eerste tervisie.

Conclusie: Wij zijn van mening dat het bestemmingsplan zorgvuldig tot stand is gekomen.

¹ Zie de foto's in de bijlage

Publiekrechtelijke aspecten

Het bestemmingsplan staat voor woonschipbewoners redelijke tuinen toe en een berging van 3 bij 3 meter.

In het beroepschrift wordt de indruk gewekt dat de gemeente niet consistent zou zijn in haar beleid ten aanzien van de oever.

Wij zijn van mening dat de appellanten reeds lang op de hoogte konden zijn van de plannen van de gemeenteraad in de Oosterhamrikzone. Deze blijken uit de Nota Watergang (vastgesteld door de raad op 26 januari 2000)², de daarop volgende voorbereidingsbesluiten vanaf 2001 en de Ontwikkelingsvisie Oosterhamriktracé in 2004.

Waar bij de vaststelling aan de appellanten meer werd geboden dan in de voorontwerp- en ontwerpversie van het bestemmingsplan is deze wijziging een nuancering van het beleid van de gemeenteraad ten gunste van de appellanten. Aan de raad komt deze bevoegdheid toe. Bij de woonschepen van appellanten zijn nu maximale tuinen en schuurtjes toegestaan in het licht van de minimaal noodzakelijke resterende openbare ruimte voor realisering van het beleid.

Appellanten zijn van mening dat de oever in het Bestemmingsplan Openbaar Vaarwater had moeten worden opgenomen. De gemeente is van mening:

- dat de toegestane tuinen op grond van het Bestemmingsplan Openbaar Vaarwater niet in alle gevallen groter zijn dan de toegestane tuinen van de appellanten op grond van Bestemmingsplan Waterrand Oosterparkwijk. Deze laatste variëren tussen 34 m² en 70 m²³;
- dat opname in een ander bestemmingsplan niet tot een andere regeling dan die in het voorliggend bestemmingsplan zou leiden, gezien de geprojecteerde ingrijpende ontwikkeling ter plaatse;
- dat juist vanwege deze nieuwe ontwikkeling samenhang met de omgeving van belang is. Dit maakt het plangebied dan ook onvergelijkbaar met andere, overwegend feitelijk bestaande, delen van de stad. Om deze reden is gekozen voor een afzonderlijk bestemmingsplan;
- dat het voorliggend bestemmingsplan een zeer gunstige regeling biedt, vergeleken met huidige en toekomstige (wal)bewoners van de Oosterparkwijk, een woonwijk nabij de binnenstad.

Behalve twee bergingen zijn alle bestaande bergingen op de oever gebouwd zonder bouwvergunning. Nog afgezien van de bouwregelgeving kan hierover in aansluiting op de Nota Watergang (2000; p.43) worden opgemerkt: "Vanuit de historie gezien is jarenlang sprake geweest van gedooogsituaties. Op basis van beleidswijzigingen kunnen gedooogsituaties beëindigd worden en zal in geval van nieuwe situaties regelend worden opgetreden."

Conclusie: Wij zijn van mening dat de gemeente met de regeling in het voorliggend bestemmingsplan een consistent en, ook voor appellanten, redelijk beleid heeft gevoerd. Daarbij is, gezien de bijzondere situatie van het plangebied, het rechtsgelijkheidsbeginsel niet van toepassing.

² Over de Oosterhamrikkade wordt op p. 38 van de Nota Watergang gesteld: "De Oosterhamrikkade wordt in de toekomst een belangrijke verbinding tussen binnenstad en de noordelijke stadswijken. In het kader van de ligplaatsverbetering van de route zou ook een herverkaveling van het liggebied van de woonschepen kunnen worden meegenomen."

Geconcludeerd kan worden dat een bruikleenovereenkomst op dat moment (vooralsnog) niet voor de hand ligt.

³ De geprojecteerde tuinen van appellanten conform bestemmingsplan Waterrand Oosterparkwijk zijn weergegeven op een meegebrachte tekening.

Privaatrechtelijke aspecten

Hoewel privaatrechtelijke aspecten in beginsel niet van doorslaggevende betekenis zijn in een bestemmingsplanprocedure, willen wij hierop ingaan, omdat dit van belang is voor de voorgenomen uitvoering van het bestemmingsplan⁴ en om een korte toelichting te geven op de geschiedenis van de bruikleenovereenkomsten.

Ten aanzien van de uitvoering van het bestemmingsplan.

- De gemeente is eigenares van de oever en door natrekking ook van de bergingen op de oever.
- Grote delen van de oever zijn zonder toestemming van de gemeente door woonschipbewoners in gebruik genomen, soms jarenlang. Daarom moet ervan worden uitgegaan dat een stilzwijgende overeenkomst is ontstaan tot gebruik van de oever.
- De gemeente is voornemens om binnen de planperiode de ontstane stilzwijgende overeenkomst op te zeggen en de woonschipbewoners een bruikleenovereenkomst aan te bieden conform de regeling in het voorliggend bestemmingsplan. Hiermee kunnen appellanten privaatrechtelijk expliciet toestemming krijgen gemeentelijke grond te gebruiken als tuin en wordt tevens bewerkstelligd dat de regeling in bestemmingsplan Waterrand Oosterparkwijk wordt gerealiseerd. Bij opzegging van de stilzwijgende gebruiksovereenkomst zal een redelijke opzegtermijn - voor de van het bestemmingsplan afwijkende situatie - worden gehanteerd.

Van belang is nog dat appellanten de betrouwbaarheid van de gemeente als private partij betwijfelen. Op p.13 van het beroepschrift wordt gesproken over "de bruikleenovereenkomst die ons in 2004 is aangeboden". Wij zijn van mening dat de bewoners van de Oosterhamrikkade nooit een bruikleenovereenkomst is aangeboden; de eerste bruikleenovereenkomst werd aangeboden in 2008 aan de bewoners van de Wilhelminakade.

- In de brief van 21 oktober 2004 in bijlage 13 van het beroepschrift van de heer Belgraver c.s. staat: "voordat wij (bedoeld is: de gemeente) tot aanbidding overgaan, zullen wij in kaart brengen...". Er is dus nog geen aanbod, op dat moment was er sprake van een concept-overeenkomst.
- De eerste bruikleenovereenkomst voor de groene oever heeft de gemeente aangeboden aan de eerste (lees bestaande) bewoners van de Wilhelminakade in 2008 (zie bijlage 10 van het beroepschrift); aan opvolgende bewoners zal hier een andere overeenkomst worden aangeboden. Ook wordt maatwerk geleverd: de gemeente heeft steeds gesteld dat niet voor iedere oever dezelfde bruikleenovereenkomst zal worden aangeboden. Overigens zegt de toelichting op de overeenkomst dat deze kan worden opgezegd, bijvoorbeeld als het nodig is om een nieuw bestemmingsplan te realiseren. (Dit was ook al in het concept van 2004 opgenomen: zie het beroepschrift p. 69 en de datum op p. 70 onderaan).

Conclusie: Wij zijn van mening dat met de in het bestemmingsplan voorgestane regeling geen eigendomsrechten worden geschonden. Als eigenares van de grond zal de gemeente, na het onherroepelijk worden van het plan, privaatrechtelijk de situatie in overeenstemming brengen met het bestemmingsplan.

Belangenafweging

Zwaarwegende planologische belangen en het belang van honderden andere gebruikers hebben geleid tot de regeling voor de oevers zoals opgenomen in het bestemmingsplan. De oevers zijn gemeentelijk eigendom. Daartegenover staat het belang van 10⁵ appellanten om op de oever grotere tuinen en grotere schuurtjes in gebruik te hebben. Deze belangen hebben wij tegen elkaar afgewogen.

⁴ Volgens een uitspraak van het Hof van Amsterdam (8 mei 2003, LJN-nr.AO2388) zijn woonschipbewoners niet door verjaring eigenaar geworden van de wallenkanten; zij zijn houder voor de gemeente die stilzwijgend met een gebruiksovereenkomst heeft ingestemd.

Nu het gaat om gebruik om niet, is een opzegtermijn van minimaal drie maanden redelijk te achten. Wel moet daarbij gelden dat de gemeente het gebruik in redelijkheid slechts kan opzeggen, indien zij daarbij een redelijk belang heeft, zoals bijvoorbeeld de voorgenomen uitvoering van een bestemmingsplan.

⁵ Mevrouw Verwer woont inmiddels niet meer aan de Oosterhamrikkade 1035.

Conclusie

Wij zijn van mening dat de vastgestelde regeling voor tuinen en schuurtjes bij woonschepen zeker in het licht van de overige belangen niet onredelijk is.

Reactie op de pleitnota van appellanten: P.M.

Verzoek

Naar onze mening is het bestreden besluit zorgvuldig na afweging van alle belangen tot stand gekomen. Gezien het bijzondere karakter van het gebied kan niet met recht een beroep worden gedaan op het rechtsgelijkheidsbeginsel. Er is een aanvaardbare regeling voor appellanten in het bestemmingsplan opgenomen. Daarom verzoeken wij u het beroep ongegrond te verklaren.

Oscarstråket 22, 1021-1033



Vindstråket 22, 1021-1033

