

Gemeente Kaag en Braassem
T.a.v. het College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 1
2370 AA Roelofarendsveen

Datum, 14 Juni 2022

Betreft : Zienswijze over de ontwerp omgevingsvergunning voor het realiseren van een drijvend bouwwerk en een steiger – Molendijk 15 te Oude Wetering – W2019/244.

Zienswijze

Geacht college,

Hierbij maken wij – en derhalve tijdig – de zienswijze tegen het besluit met publicatie datum 20 april 2022 waarin het college van burgemeester en wethouders hebben besloten om een positief besluit te nemen op de aanvraag ontwerp omgevingsvergunning voor het realiseren van een drijvend bouwwerk en een steiger – Molendijk 15 te Oude Wetering – W2019/244.

Op 31 mei 2022 heb ik namens Ik verkoop verhuur B.V. een pro forma zienswijze ingediend tegen het ontwerpbesluit d.d. 20 april 2022 tot verlenging van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan t.b.v. het realiseren van een drijvend bouwwerk en een steiger, ter plaatse van de Molendijk 15 te Oude Wetering.

Ik meen dat de aangevraagde vergunning niet verleend kan worden, en dien daarom de volgende gronden in ter aanvulling van de pro forma zienswijze:

Privaatrechtelijke belemmering

Zoals reeds eerder aangegeven aan uw College in mijn eerdere mails, is indiener van de zienswijze eigenaar van de gronden met toegangsweg die over de dijk loopt (zie hiervoor ook bijgevoegde afbeelding) (productie 1). Dit betekent dat de eigenaren/gebruikers van het woonschip aan de Molendijk 15 het woonschip niet anders kunnen bereiken dan door over de gronden van ondergetekende te gaan. Daar komt bij dat de weg over de dijk blijkens de wegenlegger uitsluitend openbaar toegankelijk is voor voetgangers en fietsverkeer.

Autoverkeer is derhalve ter plaatse niet toegestaan. Indiener van de zienswijze is niet voornemens om toestemming te verlenen voor het gebruiken van de weg teneinde toegang te verkrijgen tot het woonschip aan de Molendijk 15.

Eerder heeft de vergunningshouder de voorgelegen gronden gehuurd van de toenmalig eigenaar van de gronden, echter is deze huurovereenkomst beëindigd en is er derhalve geen enkel gebruiksrecht voor de voorgelegen gronden.

Dit betekent dat er sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering die het verlenen van de vergunning verhindert. Dit is ten onrechte niet betrokken bij de belangenafweging die ten grondslag ligt aan de ontwerpvergunning. Had het College dit wel meegewogen, dan had zij tot de conclusie moeten komen dat de aanvraag geweigerd had moeten worden. In dat kader wil ik het College er nog op wijzen dat zij eerder als

weigeringsgrond voor een vergelijkbare situatie op een andere locatie binnen de gemeente (Vriezekoop 59-W in Leimuiden) heeft aangevoerd dat de woonark niet toegankelijk is vanaf de openbare weg. (productie 2)

Nu dat in het onderhavige geval ook zo is, had het College onderhavige aanvraag ook moeten weigeren gelet op het gelijkheidsbeginsel en zijn eigen ruimtelijke uitgangspunten.

Parkeren

Hetgeen hierboven is opgemerkt over de toegangsweg, geldt mutatis mutandis ook voor de parkeersituatie van het woonschip waar het ontwerp op ziet. Indiener van de zienswijze is als eigenaar van de dijk en de toegangsweg niet voornemens om toestemming te verlenen aan de eigenaren/gebruikers van het woonschip om te parkeren op haar gronden. Dit betekent dat er geen sprake is van parkeerplaatsen die voorzien in de parkeerbehoefte van de nieuwe ontwikkeling. Dit is in strijd met het gemeentelijke parkeerbeleid

("Beleidsregel Parkeernormen Kaag en Braassem 2018") waarin staat dat de Nota dient als toetsingskader voor toekomstige ontwikkelingen. Op grond van de Nota geldt voor nieuwe vrijstaande grondgebonden woningen een minimale parkeernorm van 2 parkeerplekken. In de ontwerpvergunning is enkel opgemerkt dat de parkeersituatie ter plaatse niet wijzigt. Dit is gelet op het voorgaande onjuist. Nu er sprake is van een nieuwe ontwikkeling moet worden aangetoond dat in de vereiste parkeerbehoefte kan worden voorzien. Dit is ten onrechte niet gebeurd en ook niet onderkend.

Verkeerssituatie

Bij de afweging van de ruimtelijke gevolgen van het ontwerpbesluit is de verkeerssituatie miskend. De ontwikkeling is niet toegankelijk voor autoverkeer. Bovendien is deze niet toegankelijk voor hulpdiensten: wanneer deze toch de dijk oprijden in een noodsituatie zullen zij aan het einde van de dijk niet meer kunnen draaien en derhalve kunnen zij de ontwikkeling niet goed bereiken. Deze verkeerskundige belemmeringen kunnen tot onveilige situaties leiden. Dit is ten onrechte niet meegewogen bij het ontwerpbesluit.

Dit wordt tevens door de gemeente bevestigd in de situatie Vriezekoop 59W Leimuiden in (productie 2)

Nutsvoorzieningen

Wij als eigenaar van voorliggende gronden geven geen toestemming voor het aanleggen van Nutsaansluitingen zoals elektra en water. (wat het gebruik tot woonschip onmogelijk maakt.) De reeds aanwezige nutsaansluitingen (op onze grond) worden door ons zelf in gebruik genomen te zijner tijd. (zodra onze werkzaamheden klaar zijn.)

Benadeelt als belanghebbende

Door het toekennen van de vergunning wordt ik als belanghebbende benadeelt.

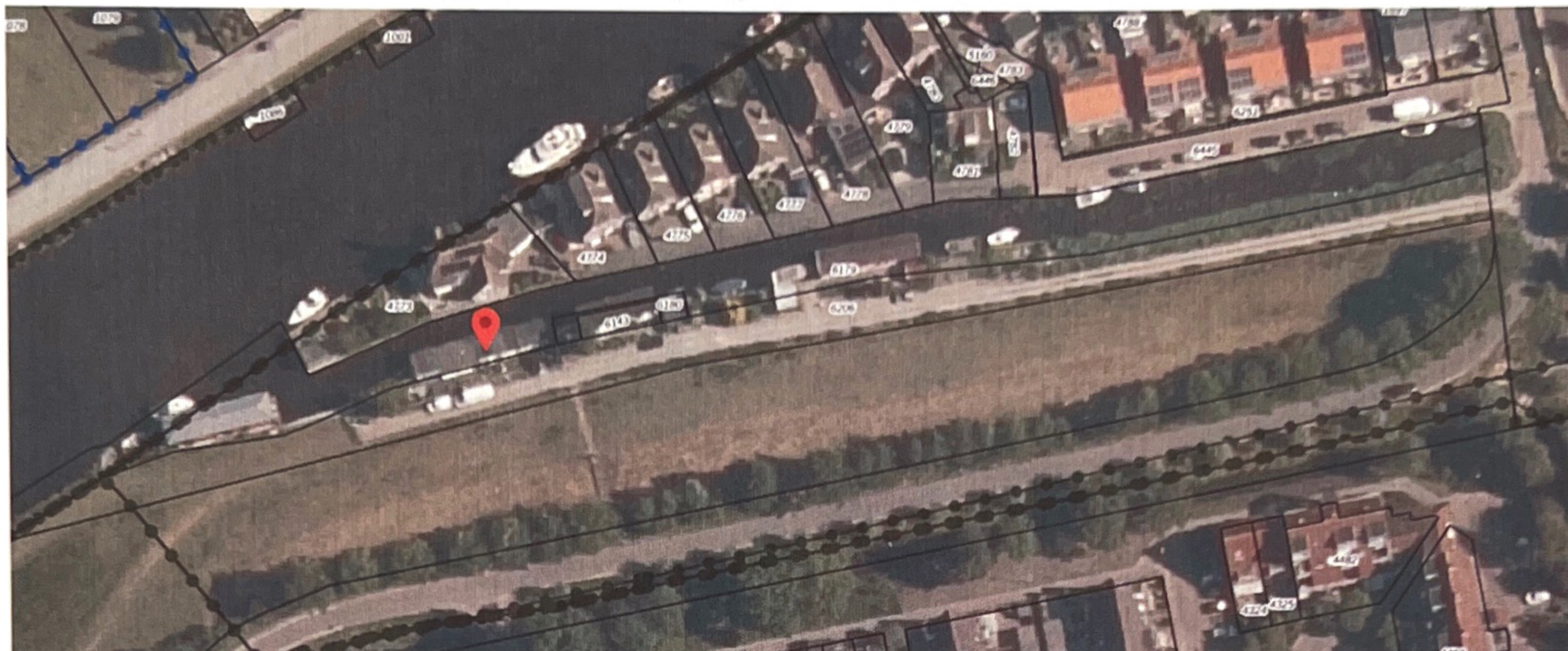
Een potentiële huurder van ons heeft namelijk gevraagd of hij een stuk grond en water mag huren van ons. Hiermee zijn we tot een overeenstemming gekomen en diegene heeft dan ook vergunning hiervoor aangevraagd. (deze persoon ligt dan in eigen grond en eigen water.) Door het toekennen van deze vergunning wordt dat onmogelijk en wordt ik hier mede door benadeelt.

Conclusie

Gelet op het voorgaande meent indiener dat het College de aanvraag moet weigeren.

Productie 1

(rode stip is de locatie Molendijk 15 Oude Wetering)

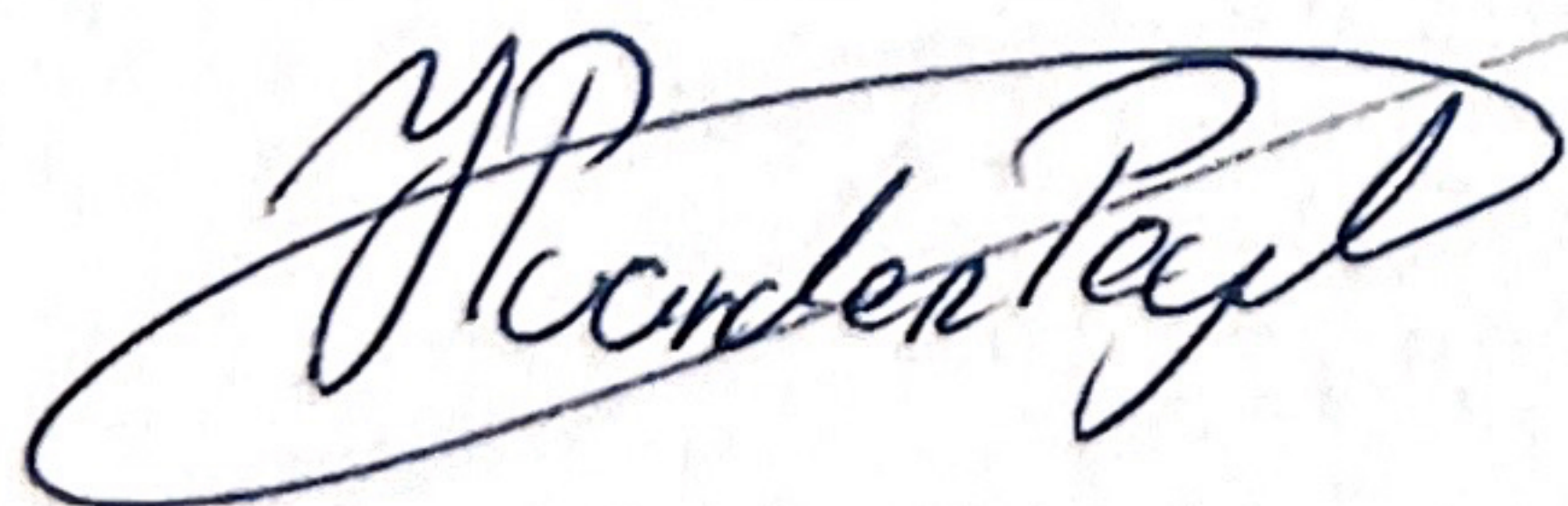


(blauw gearceerde betreft perceel in eigendom van indiener van de zienswijze)



13. De redenen waarom De Gemeente niet wil dat de woonark van Adema weer in De Drecht ter plaatse van de Vriezeloop 59w in Leimuiden komt te liggen, ligt niet alleen besloten in de omstandigheid dat De Gemeente het ongestoord genot van haar eigendom wil. In het verleden is De Gemeente namelijk weleens bereid geweest om een gebruiks- of huurovereenkomst voor het waterperceel te sluiten met eigenaars van woonarken. Echter, in deze specifieke situatie is zij daartoe niet bereid. Dit komt omdat Adema geen eigenaar is van de aanpalende gronden. Als De Gemeente met Adema een gebruiks- of huurovereenkomst voor het waterperceel zou sluiten, zou zij de eigenaar van de aanpalende gronden – in dit geval de familie Van Oostwaard – opzadelen met overlast en onnodige procedures. Immers, Adema zal toch op de een of andere manier over de grond van Van Oostwaard moeten als hij zijn woonark vanaf het land wil bereiken. Dit vindt De Gemeente niet wenselijk. Daar komt bij dat De Gemeente ten aanzien van woonarken een uitsterfbeleid hanteert. Dit betekent dat zij geen extra ligplaatsen voor woonarken in haar gemeente faciliteert.
14. Bovendien, en in aanvulling op het voorgaande, acht De Gemeente het uit volkshuisvestingsoogpunt van belang dat de woonark vrij toegankelijk is voor derden en hulpdiensten. Daarvan is in de situatie van Adema geen sprake.

Met vriendelijke groet,



Ik Verkoop Verhuur B.V.
J.P. van der Peijl
Postbus 120
2150 AC Nieuw Vennep
E-mail : ikverkoopverhuurbv@gmail.com