

Geachte leden van de commissie,

Mijn naam is Piet Wim Roeper.

Ik dank u voor de gelegenheid die u mij biedt om te reageren op de Nota van Antwoord van het college.

Kort samengevat gaat het om het volgende.

Wij zijn de eigenaren/bewoners van de monumentale stolp Ora et Labora aan de Zaandammerdijk 2.

Het is een mooie grote stolp, waar wij al tientallen jaren in wonen. In 1983 zijn wij – met fikse hulp van de lokale Rabobank – eigenaar geworden.

Vanaf het begin van de jaren negentig van de vorige eeuw hebben wij een gebouwtje aan de noordzijde van onze boerderij gebruikt voor de verhuur aan toeristen.

Omstreeks die tijd kregen wij ook toestemming van de gemeente om een aantal tenten te plaatsen voor kamperen bij de boer.

We waren daar bijzonder mee geholpen, want het onderhoud van de stolp is en blijft een kostbare zaak.

Door een recent handhavingsbezoek is dat allemaal op losse schroeven komen te staan. Tot onze verbazing blijkt het bestaan van ons 'zomerhuussie' bij de gemeente helemaal niet (meer) bekend te zijn.

Daarom hebben wij besloten een zienswijze in te dienen.

Tot onze teleurstelling worden in de Nota van beantwoording door het college onjuiste dingen beweerd over de werking van het overgangsrecht.

Onder 2.1 bespreekt het college onze zienswijze.

Het college geeft daar aan hoe het overgangsrecht werkt.

Gebruik van gronden en bouwwerken dat reeds onder het overgangsrecht van het vorige plan valt, mag in beginsel niet opnieuw onder het overgangsrecht worden gebracht. Dat vloeit voort uit de aard van het overgangsrecht: het ziet op een tijdelijke situatie, die uiteindelijk in overeenstemming met de regels moet worden gebracht.

Het college stelt vervolgens dat de hoofdregel is dat bestaand gebruik van grond of een bouwwerk, ongeacht of dit gebruik in strijd is met het bestemmingsplan, bij de herziening van een bestemmingsplan positief moet worden bestemd.

Eén van de uitzonderingen daarop is het bestaand gebruik dat in strijd is met het geldende bestemmingsplan. Dat gebruik kan van het overgangsrecht worden uitgesloten via de 'Etten-Leur clause'. Dat heeft de Afdeling uitgesproken in haar uitspraak van 10 november 2004.

Vast staat dat die clausule niet was opgenomen in de regels van het bestemmingsplan Buitengebied van 1996. Het college haalt artikel 31 aan:

Het met het plan strijdig gebruik van gronden en opstallen dat bestaat op het moment van het rechtskracht krijgen van het bestemmingsplan, mag geheel of gedeeltelijk worden voortgezet, met dien verstande dat de afwijking van het plan niet wordt vergroot'.

Vervolgens meldt de gemeente echter het volgende.

Deze overgangsbepaling legaliseert dus geen strijdig gebruik.

Reactie

Ik merk op dat een overgangsbepaling weliswaar geen legaliserende werking heeft, maar dat zij wel bescherming biedt. De gemeente mag handhavend optreden tegen strijdig gebruik dat onder het overangsrecht valt, mits zij bereid is de daardoor veroorzaakte schade te vergoeden.

Op pagina 8 zegt de gemeente vervolgens:

Daarnaast is de strijdigheid vergroot, omdat het kippenhok van 16 m² in de loop van de tijd is uitgebouwd (ook zonder bouwvergunning). En indiener heeft niet aangetoond (maar alleen gesteld) dat het strijdige gebruik begin jaren 90 is begonnen.

Reactie

Deze tekst is onbegrijpelijk. De bebouwing op het perceel Zaandammerdijk 2 bestond – zoals blijkt uit de door mij overgelegde, in 1996 uitgevoerde ozb-taxatie – uit een stolpboerderij en een zomerwoning.

Deze vaststelling is door de gemeente zelf gedaan, op basis van de toen feitelijk aanwezige situatie. Voor zover er voor 1996 sprake was van afwijkend gebruik, is die afwijking nadien niet vergroot.

De gemeente vervolgt:

In artikel 32 van het bestemmingsplan is een algemeen gebruiksverbod opgenomen: 'het is verboden de in dit plan begrepen gronden en de daarop voorkomende bouwwerken te gebruiken voor een doel of op een wijze strijdig met het bepaalde in dit plan.'

Het strijdige gebruik als recreatief opstal valt dus niet onder het overangsrecht voor gebruik.

Reactie

Wat het college hier zegt, is volstrekt onjuist.

Het algemene gebruiksverbod geldt vanaf het moment van vaststelling van het bestemmingsplan, terwijl het overangsrecht betrekking heeft op gebruik dat voor die datum van vaststelling plaatsvond.

De conclusie van het college is dan ook volledig verkeerd. Het gebruik van de opstal als zomerwoning is gewoon onder de bescherming van het overangsrecht blijven vallen en zou positief bestemd moeten worden.

Daarmee is al duidelijk dat het betoog van het college geen stand kan houden.

Om misverstanden te voorkomen wil ik hier nog reageren op een aantal feitelijke vaststellingen van het college en daar onze visie op geven.

Op pagina 8 zegt het college:

Daarnaast heeft indiener een aanvraag omgevingsvergunning ingediend op 29 december 2020 voor het 'verlengen' van de omgevingsvergunning uit 2016 voor 15 kampeermiddelen ten behoeve van het kamperen bij de boer. Op de tekening bij deze aanvraag staat geen recreatief opstal vermeld.

Op 5 februari 2021 is de vergunning voor het kamperen bij de boer met 15 kampeereenheden vergund (zaaknummer 2912028). In de regeling van kamperen bij de boer – als afwijking van het bestemmingsplan – staat dat het op het bouwvlak aanwezige aantal recreatieve opstallen in mindering wordt gebracht op het toegestane aantal kampeermiddelen. Dat is hier dus niet gebeurd en aanvrager heeft dat zelf ook niet in mindering gebracht op het aantal kampeermiddelen.

Reactie

Ik wil hier graag over opmerken dat de term recreatief opstal voor mij nieuw is. Ik verkeerde tot voor kort in de veronderstelling dat ik de bezitter was van een zomerhuis of zomerwoning.

De term recreatief opstal leek mij bedoeld voor een opstal die gebruikt wordt voor recreatie. En ik heb geen kartingbaan of tennishal op mijn perceel. Wel een sanitairgebouwtje voor het kamperen bij de boer, maar ik heb juist van de handhavers begrepen dat dat een noodzakelijk en vergunningvrij gebouwtje zou zijn.

Het is werkelijk nooit bij mij opgekomen dat mijn 'zomerhuussie' wel eens de hier bedoelde recreatieve opstal zou kunnen zijn.

Een en ander doet er overigens niet toe. Ik ben graag bereid om een kampeermiddel op te offeren, als ik mijn 'recreatieve opstal' mag behouden.

Tot slot wil ik u nog het volgende meegeven.

Dankzij de inkomsten uit de verhuur van het zomerhuisje – in combinatie met het kamperen bij de boer - slagen wij erin om de monumentale stolp 'Ora et Labora' in een goede conditie te houden en het noodzakelijke onderhoud uit te voeren.

In die zin past onze situatie naar mijn mening – anders dan het college stelt – wel degelijk binnen de door uw raad geformuleerde beleidsdoelstellingen, die onder meer inhouden dat het Texelse erfgoed (en daar rekenen wij gemakshalve onze stolp even onder) in goede staat bewaard moet worden en dat de gemeente daarvoor goede randvoorwaarden vaststelt.

Ik hoop dat u het college wilt adviseren om mijn zomerhuis positief te bestemmen in het reparatieplan.