

Nota nadere motivering

Omgevingsvergunning Utbuorren 17 Terherne

OV20190501

Inleiding

Op 2 juni 2021 hebben wij een omgevingsvergunning verleend voor het legaliseren van een schuur, haven en een botenverhuur op de locatie Utbuorren 17 te Terherne. Gedurende de ter inzage van de omgevingsvergunning is beroep ingediend bij de rechtbank. Op 27 september 2022 heeft de zitting plaatsgevonden en op 9 december 2022 heeft de rechtbank uitspraak gedaan in deze zaak. Een kopie van de uitspraak is bijgevoegd.

Conclusie uitspraak

De rechtbank gaat er bij de beoordeling van het beroep van uit dat niet in geschil is dat de bouw van de schuur op zich vergund kon worden nu de bouw als zodanig niet in strijd is met de bestemming 'Wonen' zoals vastgelegd in het bestemmingsplan. De rechtbank constateert voorts dat het afmeren van boten zoals in de vergunning is aangevraagd op zich ook niet in strijd is met de bestemming 'Water' zoals vastgelegd in het bestemmingsplan.

Beide bestemmingen staan echter het gebruik van de schuur en het water voor het bedrijfsmatig verhuren van boten niet toe op deze locatie. Wij hebben dit gebruik met het bestreden besluit willen legaliseren. Ter beoordeling van de rechtbank ligt daarom voor of wij het besluit om dit bedrijfsmatige gebruik toe te staan voorzien hadden van een draagkrachtige motivering.

Bedrijfsmatige verhuur en aantal boten

Het is de rechtbank niet duidelijk geworden of er in de periode voor en na de wijziging van het bestemmingsplan inderdaad altijd zoveel boten hebben gelegen als nu is aangevraagd en of deze boten ook inderdaad altijd bedrijfsmatig werden verhuurd. De rechtbank merkt daarbij op dat ook het huidige gebruik, naar aangeven van belanghebbende, afwijkt dan van hetgeen thans is vergund. Het besluit is op dit punt derhalve onvoldoende gemotiveerd.

Overlast

De rechtbank constateert dat gemeente geen inzicht heeft kunnen geven in de vorm en de mate van overlast, noch met hetgeen hierover is opgenomen in de stukken, noch met hetgeen ter zitting is verklaard. Hierdoor heeft verweerder evenmin inzichtelijk gemaakt waarom de overlast voor eiseressen niet onevenredig zou zijn. Het besluit is op dit punt derhalve ook onvoldoende gemotiveerd.

Evident privaatrechtelijk belemmering

Voor alle percelen geldt dat vrije doorgang moet worden verleend voor de andere percelen. Dit is voor elk perceel vastgelegd in een erfdienstbaarheid. De rechtbank is van oordeel dat verweerder niet heeft onderbouwd waarom deze bepalingen geen evidente privaatrechtelijke belemmering opleveren voor hetgeen thans is vergund. Verweerder heeft immers niet onderbouwd dat er bij aanwezigheid van zes boten nog altijd sprake is van een vrije doorgang van de boten voor de aanliggende en tegenoverliggende percelen. Ook op dit punt is het besluit onvoldoende gemotiveerd.

De rechtbank heeft dan ook bepaald dat de gemeente een nieuw besluit op de (oorspronkelijke) aanvraag moet nemen met inachtneming van hetgeen in de uitspraak is overwogen.

Nadere motivering

Middels de onderstaande nadere motivering voldoen wij aan hetgeen gesteld wordt in de uitspraak, waarbij wij de vergunning opnieuw gaan verlenen.

Bedrijfsmatige verhuur en aantal boten

Gevraagd wordt om aan te tonen dat er in de periode voor en na de wijziging van het bestemmingsplan altijd zoveel boten hebben gelegen (6 stuks) en dat de boten ook inderdaad werden verhuurd. Zoals

aangevraagd en ook tijdens de zitting naar voren gekomen gaat het om 3 verhuurboten (type Randmeer), 1 plek voor eigen boot, 1 plek voor boot gasten/huurder vakantiewoning, 1 plek voor eventueel anderen zoals burens. In de praktijk betekent dit dat de ligplaatsen aan de zijde van Utbuorren 18 een groot deel van het zomerseizoen vrij zijn waardoor de manoeuvreerruimte doorgaans groter is.

Als bijlage bij deze nota zijn verhuurstaatjes van 2009, 2010 en 2011 gevoegd. Hieruit blijkt dat er zeilboten werden verhuurd in de periode voor en na 2010. Daarnaast hebben enkele burens en verhuurders verklaard (zie bijgevoegde verklaringen) dat er gedurende de periode rond 2010 (maar ook daarna en daarvoor) altijd boten hebben gelegen en zeilboten altijd werden verhuurd. Ook zijn er verhuurstaatjes als bijlage bij deze motivering gevoegd waaruit blijkt dat naast het vakantiehuisje ook de boten werden verhuurd.

Ieder jaar werd en worden er nieuwe verhuurprijzen van de verhuurvloot vastgelegd. Bijgevoegd zijn de huurprijzen van 2009 en 2010. Ook als bijlage zijn verhuurcontracten/facturen bijgevoegd van de jaren 2009 en 2010. Hieruit blijkt dat de boten gedurende langere tijd werden (en nog steeds worden) verhuurd.

Wij zijn op grond van de bijgevoegde stukken van mening dat hiermee voldoende is aangetoond dat er altijd gebruik is gemaakt van de 6 ligplaatsen waarvan 3 ligplaatsen voor verhuurboten.

Overlast

Gevraagd wordt om nader te motiveren waarom de overlast in de vorm van geluidsoverlast en aantasting van privacy niet onevenredig is.

De wijk rond de Utbuorren kan getypeerd worden als een gemengd gebied. De aanwezig woningen kunnen namelijk op grond van het bestemmingsplan zowel voor permanente bewoning of als recreatiewoningen worden gebruikt. Daarnaast is het bij recht toegestaan om op de percelen naast Utbuorren 17 (nummers 15 en 16) horeca van horecacategorie 2 uit te voeren, zoals een café, een bar, een eetcafé of een café-restaurant.

Daarnaast zijn op deze twee percelen een hotel toegestaan in combinatie met het verhuren van boten. De 3 Randmeren die bedrijfsmatig worden verhuurd vanaf het perceel Utbuorren 17 liggen naast het haventje waar de huurboten (circa 8 boten) behoren bij het perceel Utbuorren 16 liggen.

In het geldende bestemmingsplan staat in de toelichting aangegeven dat de bedrijven op de percelen Utbuorren 15 en 16 als categorie 1 zijn bestempeld. Op grond van Bedrijven en milieuzonering (VNG) hoort bij een categorie 1 bedrijf een richtafstand van 10 meter voor onder meer geluid. De verhuur van 3 boten kan in lijn met deze categorie indeling dan ook als maximaal categorie 1 bedrijf getypeerd worden.

De 3 randmeren in het haventje van Utbuorren 17 liggen op een afstand van circa 17 meter vanaf het perceel Utbuorren 18 en respectievelijk 18 en 20 meter vanaf de percelen Utbuorren 19 en 20. Op basis daarvan kan de bedrijfsmatige verhuur van 3 boten vanaf het perceel Utbuorren 17 ruimschoots voldoen aan de richtafstand van 10 meter voor onder meer geluid. Op grond daarvan kan dan ook worden geconcludeerd dat geen sprake is van onevenredige hinder in de vorm van geluidsoverlast. Dit mede gezien de al aanwezigheid van de botenverhuur van het naastgelegen perceel.

Voor wat betreft het aspect privacy het volgende. Op grond van artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek is het niet toegestaan binnen twee meter van de grenslijn vensters of andere muuropeningen, balkons of vergelijkbare zaken te hebben, als deze uitzicht bieden op het perceel van de buurman.

Kijkend naar de situatie aan de Utbuorren dan is sprake van een grotere afstanden tussen de onderlinge percelen. De afstand van de meest nabijgelegen aanlegplaats van Utbuorren 17 tot aan het de dichtstbijzijnde kade van de burens betreft minimaal 7 meter.

Daarnaast stelt het Burgerlijk Wetboek onder artikel 5:50 dat een buurman zich niet kan verzetten 'indien zich tussen de erven openbare wegen of openbare wateren bevinden of indien het uitzicht niet verder reikt dan tot een binnen twee meter van de opening of het werk zich bevindende muur'. Het water tussen de verschillende percelen aan de Utbuorren betreft openbaar vaarwater.

Op basis van voorgaande kan gesteld worden dat er geen onevenredige aantasting is van de privacy.

Evident privaatrechtelijk belang

Gevraagd wordt om nader te motiveren waarom eventuele overlast voor eiseressen niet onevenredig is.

En waarom geen sprake is van een evident privaatrechtelijk belang. Primaire vraag is of er met de aanwezigheid van 6 boten nog altijd sprake van een vrije doorgang.



Figuur 1: situatie haven bij Utbuorren 17.

Op bovenstaand kaartje (Figuur 1) is de situatie in beeld gebracht. Het betreft hier een doodlopend vaarwater met een smalle toegangsvaart (5,6 meter). Het vaarwater is daarom enkel geschikt voor kleinere zeil- en motorboten. Dat blijkt ook uit hetgeen figuur 2 (overzichtskaart) laat zien. Hier is het vaarwater en zijn de aanlegplaatsen rond de Utbuorren 26 – 32 mede in beeld gebracht. Deze insteechavens zijn eveneens niet ruim en er is beperkte manoeuvreerruimte. Boten kunnen enkel keren op de kruispunten van de vaarwaters waar het water iets breder is. Hiermee blijkt dat dit inherent is aan de ruimtelijke structuur van de wijk, waarbij vast staat dat er zich op de gewraakte locatie, geen aanmerikbaar andere situatie voordoet.



Figuur 2: Overzichtskaart

Op het kaartje (Figuur 1) zijn op verschillende locaties de afstanden in beeld gebracht.

De zeilboten voor de verhuur (3 stuks, type Randmeer) hebben een lengte van 6,5 meter.

De afstand van de rand van de 'kade' van het perceel Utbuorren 17 tot aan de meerpalen zijn circa 7 meter. De zeilboten liggen hier dus binnen de palen.

De ruimte tussen deze meerpalen van Utbuorren 17 en de kade van Utbuorren 21 is circa 11 meter.

Enkele meerpalen staan dichterbij de kade van Utbuorren 17 en wel op een afstand van circa 5 meter.

Deze ligplaatsen zijn dan ook bedoeld voor kleinere boten.

Ter hoogte van deze meerpalen is een ruimte 12,5 meter tussen de meerpalen en de kade van het perceel Utbuorren 21.

De afstand van de kade van Utbuorren 19 tot aan de eerste meerpaal is circa 8,8 meter. Voorheen was deze afstand aanmerkelijk korter, omdat er een helling vanaf het perceel Utbuorren 17 het water in liep.

Het perceel Utbuorren 18 heeft een kade van minder dan 5 meter in eigendom. Dit betekent feitelijk dat de eigenaar van dit perceel vooral door beschikbaarheid van eigen ruimte beperkt wordt in haar gebruik en enkel een kleine boot kan aanmeren langs het eigen perceel.

Het is gebruikelijk dat het manoeuvreren (zoals het keren en aanleggen) in een haven middels 'steken' dient te gebeuren, dus korte stukjes afwisselend voor- en achteruit varen om zo in de beoogde richting te komen. Als het vaarwater waar gedraaid wordt breder is dan de lengte van de boot is het draaien van de boot met een aantal steken prima te doen. Gebleken is dat men met een juiste steektechniek nagenoeg op de plaats kan draaien.

Een voorbeeld. Indien een schipper zijn of haar boot met een lengte van 6 meter wil keren tussen de percelen Utbuorren 17 en 21 dan is de ruimte 11 tot 12,5 meter. Indien er langs de kade van nummer 21 nog een boot ligt (van bijvoorbeeld 2 meter breed) resteert er 9 meter. Dit betekent dat er voor en achter de boot altijd nog minimaal 1,5 meter resteert (indien de boot dwars in het vaarwater ligt). Deze ruimte zou voor een minimaal kundige schipper voldoende moeten zijn om ter plaatse te keren.

Met het kaartje en bovenstaande beschrijving en voorbeeld beogen wij aan te geven dat er met de aanwezigheid van 6 boten nog voldoende doorgang en manoeuvreerruimte voor boten van de burens is en er geen sprake is van een evident privaatrechtelijk belang.

Ook zal de overlast, gezien vergelijkbare situaties van de burens niet groter zijn, dit zowel met regulier gebruik als met (ver)huur activiteiten zoals die ter plaatse doorgaans plaats plegen te vinden. Wij zijn op grond van deze gegevens tevens van mening dat de burens niet onevenredig worden gehinderd door de aanwezigheid van 6 boten bij het perceel Utbuorren 17.

Tot slot willen wij kort het 'bedrijfsmatige' gebruik van de schuur aanstippen. Dit 'bedrijfsmatige' gebruik behelst enkel het doen van kleine reparaties aan de verhuurboten. De omvang van dit gebruik is, gezien de beperkte omvang van de schuur en de beperkte uren, als zeer kleinschalig te beschouwen. Het is in die zin vergelijkbaar als ware het een hobbymatige activiteit.

Conclusie

Middels het bovenstaande wordt gehoor gegeven aan de uitspraak, waarbij het motiveringsgebrek hersteld wordt en de vergunning opnieuw verleend kan worden.