

BIJLAGEN

1. Rapportage F&M Organisaties



**RAPPORTAGE
WOONWAGENLOCATIE
HOLYWEG
VLAARDINGEN**

26 april 2010

Inleiding

De gemeente Vlaardingen en Waterweg Wonen hebben gezamenlijk F&M Organisaties B.V. (F&M) uit Dordrecht opgedragen een rapportage te maken per woonwagen/standplaats, bestaande uit 4 onderdelen, te weten:

- Een algemeen verhaal (inclusief woonwensen bewoners);
- Een technische opname van de woonwagen;
- Kosten bij eventuele verplaatsing
- Een sociale inventarisatie.

Daarnaast moeten de varianten uit de nota van het college van burgemeester en wethouders, "Verkenning mogelijke richtingen toekomst woonwagenlocatie" (VLD/2009/74280) d.d. 3 augustus 2009, worden doorgerekend. Hierbij wordt rekening gehouden met het feit dat alle opties opgehouden worden.

De bewoners krijgen geen inzage in het financiële gedeelte en de sociale rapportage.

Als uitgangspunt kan gesteld worden dat sinds 1 januari 2001 Waterweg Wonen de huidige eigenaar is van de woonwagenlocatie aan de Holyweg te Vlaardingen, waarbij 10 van de 15 standplaatsen zijn verhuurd. Hierop staan 7 particuliere woonwagens en 3 huurwoonwagens, al dan niet uitgebreid met particulier aangebouwde onderdelen.

Bovendien is er een aantal objecten geplaatst op de standplaatsen en de openbare weg van de locatie.

Om tot een duidelijk inzicht te komen met betrekking tot de staat van onderhoud van de standplaatsen, sanitaire units en huurwoonwagens, de verhuisbaarheid van bestaande woonwagens, de woonwensen en de vaststelling van de verplaatsingskosten, zal het navolgende moeten worden uitgezocht en uitgewerkt moeten worden in een schriftelijke rapportage.

De inventarisatieopdracht omvat:

- F&M werkt vanuit de ter beschikking gestelde (schriftelijke) informatie;
- F&M bezoekt de bewoners in hun wagens op de woonwagenlocatie aan de Holyweg, verstrekt relevante informatie en registreert de woonwensen;
- F&M zal de gegevens van de betreffende werkzaamheden uitvoerig omschrijven en hiervan per wagen een schriftelijke verslaglegging doen aan de opdrachtgever(s).

Aan de informatieverstrekking liggen de volgende globale aandachts- en uitgangspunten ten grondslag:

- Op 6 december 2001 heeft de raad, bij raadsbesluit (R.nr. 132.2) ermee ingestemd, dat in 2015 of eerder in goed overleg tussen gemeente en Waterweg Wonen bekeken wordt of een aantal standplaatsen kan worden opgeheven;
- Welke woonwensen hebben de bewoners als in 2015 of eerder de standplaatsen mogelijk kunnen worden opgeheven;
- De afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Vlaardingen heeft op verzoek van het college van burgemeester en wethouder, samen met de Brandweer district Waterweg een inspectie gehouden op de woonwagenlocatie. Alle bevindingen zijn in de rapportage "Schouw woonwagenkamp", d.d. 10 april 2009, weergegeven;
- De brandveiligheid, zelfs bij strikte handhaving van het huidige bestemmingsplan blijkt onvoldoende gewaarborgd te zijn. De brandweer geeft het advies om rookmelders te plaatsen;
- Hoe kijken de bewoners van de woonwagenlocatie aan tegen het voorstel om een crematorium te realiseren naast de begraafplaats Holyweg;
- Het verzoek van een bewoner om de huidige woonwagen te mogen vervangen;
- Het verzoek van 2 inwonende kinderen om een standplaats toegewezen te krijgen.

Voorgeschiedenis woonwagenlocatie Holyweg

Op grond van artikel 2 van de voormalige Woonwagenwet was iedere gemeente in principe verplicht om op haar grondgebied een woonwagenlocatie te bouwen of in stand te houden.

In het woonwagenplan per provincie werd per gemeente aangegeven hoeveel standplaatsen als taakstelling werden aangemerkt.

De locatie met 15 standplaatsen is in 1990 door de gemeente Vlaardingen ontwikkeld en verhuurd. Hiermee voldeed de gemeente destijds aan de taakstelling die door de Provincie Zuid-Holland was opgelegd. Het beheer van deze locatie was in de periode van 1990 tot 2000 in handen van gemeente Vlaardingen, voorheen Stichting Woningbedrijf Vlaardingen.

Het daadwerkelijke eigendom van 15 standplaatsen, waarvan er 12 bewoond waren ten tijde van de overdracht, is met ingang van 1 januari 2001 overgedragen aan Waterweg Wonen.

De grond is in erfpacht door de gemeente uitgegeven. De erfpacht loopt in 2015 af.

Met betrekking tot de eigendomsoverdracht is het volgende overeengekomen:

- Het huidige aantal van 12 standplaatsen wordt voorlopig in stand gehouden;
- In 2015 of eerder, indien dit nodig blijkt te zijn als gevolg van leegstand, wordt in goed overleg tussen betrokken partijen (gemeente en Waterweg Wonen) bekeken of een aantal standplaatsen kan worden opgeheven;
- Gezien de exploitatieverliezen op de aanschaf van nieuwe huurwoonwagens, worden alleen de afgeschreven en versleten woonwagens van de huidige huurders gedurende een lopende huurovereenkomst vervangen;
- Door Waterweg Wonen de mogelijkheid geboden om huurwoonwagens te verkopen aan woonwagenbewoners;
- De standplaatsen worden niet aan woonwagenbewoners verkocht.

Verder is inmiddels besloten dat de gemeente geen huisvestingsverordening zal opstellen, waarbij aan de woonwagenbewoners en hun kinderen voorrang worden verleend.

Vlaardingen is een niet door VROM genoemde gemeente met een substantieel tekort aan standplaatsen.

Waterweg Wonen heeft aangegeven met de exploitatie te willen doorgaan, op voorwaarde dat de (brand)veiligheid op de locatie wordt gewaarborgd en met de gemeente afspraken worden gemaakt over de handhaving.

Om voor alle partijen inzicht te geven in de problematiek, wet- en regelgeving van de woonwagenlocatie, hebben wij ervoor gekozen om alle relevante informatie uitvoerig te beschrijven. Wij hebben hiervoor gebruik gemaakt van de door de diverse instanties geleverde informatie, rapportages, het bestemmingsplan e.d.



Begrippen

Woonwag

Een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst (Woningwet artikel 1, lid 1h)

- Het is belangrijk te weten, dat men buitenstaand naar een wagen kijkt. Men kijkt naar de voorzijde. Als de toegangsdeur links is het een linkse woonwagen en als de toegang rechts is het een rechtse woonwagen.
- Huurwoonwagens beschikken (over het algemeen) over een KOMO-certificaat. (lees: garantiebewijs, dat op moment van productie volgens de bouwregelgeving is gebouwd) Het chassisnummer zit ter hoogte van de voordeuren is op de stalen chassisbalk aangebracht. Het bevat de letters van de bouwer, het bouwjaar en het wagennummer.

Standplaats

Een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten. (Woningwet artikel 1, lid h)

- Toelichting: de gehele standplaats met daarop bijbehorende bebouwing behoort volgens het Bouwbesluit tot één gebruiksfunctie, namelijk de "woonfunctie van een woonwagen".

Bijgebouw

Een gebouw behorende bij een op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw, dat zowel ruimtelijk als functioneel ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Van functionele ondergeschiktheid is sprake wanneer de functie van het bijgebouw geen primaire woonfunctie is.

- Toelichting: op de standplaats wordt veelal een bouwwerk met basisvoorziening aangeboden. Voor de standplaatsen op de Holyweg bestaat het bijgebouw uit 2 verschillende typen bouwwerken. Er zijn 11 stuks dubbele units en 4 stuks enkele units geplaatst. Bijgebouw 1: een "dubbele" unit waarin is ondergebracht: (natte deel) douche, toilet, wasmachineaansluiting, mogelijk een geiser en vorstvrijhoudinstallatie, een aparte meterruimte voor gas, elektra, telefoon, kabel-tv en een aparte droge berging van ca. 6.00 m² met een kruipluik met watermeterput. Bijgebouw 2: een "enkele" unit waarin is ondergebracht: de (droge) berging van ca. 6.00 m² met een kruipluik met watermeterput en een aparte meterruimte voor gas, elektra, telefoon, kabel-tv. In deze unit is echter wel een waterpunt, (sommige) met wasmachineaansluiting, zonder gevelkachel en vorstvrijhoudinstallatie.

Bouwwerk

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of andere materialen, welke hetzij direct hetzij indirecte steun vindt in of op de grond en bedoeld is ter plaatse te functioneren. (Model Bouwverordening).

Gebouw

Elk gebouw dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

Bouwbesluit

Besluit op grond van de Woningwet waarin de overheid minimeisen en voorschriften voor de bouw en het gebruik vaststelt waaraan woningen en woonwagens moeten voldoen.

- Toelichting: het eerste Bouwbesluit is in 1992 vastgesteld. Alle woonwagens geplaatst voor 1 oktober 1992 waren niet bouwvergunningplichtig. Aanvulling: Ten tijde van de bouw van de locatie (1990) en de toen door de verhuurder aangeschafte en geplaatste woonwagens, voldoen nu niet meer aan hetgeen vastgesteld is in het Bouwbesluit. Dit kan bij een verplaatsing bij het afgeven van een nieuwe bouwvergunning problemen opleveren.

Het Bouwbesluit schrijft voor dat alle bouwwerken moeten voldoen aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2003, het Gebruiksbesluit, het bestemmingsplan en de gemeentelijke bouwverordening. Vervolgens bepaalt de Woningwet dat voor het bouwen, herbouwen, verbouwen of het verplaatsen van een bouwwerk altijd een bouwvergunning nodig is.

Een uitzondering hierop geldt voor woonwagens, gebouwd en geplaatst voor 1992.

Deze moeten bij verplaatsing voldoen aan de Bouwbesluiten voor bestaande bouw.

Een woonwagen is bouwkundig gezien brandveilig als deze voldoet aan de bouwtechnische eisen voor bestaande bouw en/of nieuwbouw van het Bouwbesluit.

Op bouwtechnische gronden kan niet altijd worden voorkomen dat een brand van de ene woonwagen overslaat naar de andere. Dit kan wel worden voorkomen door voldoende afstand tussen de woonwagens aan te houden. Een afstand van 5 m. tussen woonwagens is brandveilig genoeg volgens het Bouwbesluit.

Om de afstand tussen twee woonwagens te beperken, (minder brandvrije ruimte) kan er met aanvullende, brandwerende voorzieningen worden gewerkt. Men moet dan denken aan brandwerende wanden in de woonwagen, speciaal glas e.d. Deze kosten zullen echter de waarde van het merendeel van de woonwagens, overtreffen.

Bouwvergunning

Een bouwvergunning is vereist voor het nieuw bouwen of verbouwen van bestaande woonruimte.

Bij het aanvragen van een bouwvergunning worden de plannen getoetst aan de Bouwverordening, het Bouwbesluit en het bestemmingsplan. Een bouwvergunning wordt afgegeven door de gemeente.

Bestemmingsplan Vlaardingse Vaart-Noord

In bestemmingsplan Vlaardingse Vaart-Noord is voor de woonwagenstandplaatsen het volgende opgenomen:

Artikel 6. lid 2

De woonwagenlocatie heeft de bestemming Woondoeleinden woonwagens.

Bepalingen ten aanzien van de woonwagens:

- a. Binnen de bestemming zijn maximaal 15 woonwagenstandplaatsen toegestaan;
- b. De oppervlakte van een woonwagenstandplaats moet minimaal 145 m² maximaal 190 m² zijn, waarbij de kavelbreedte minimaal 7.50 m. moet zijn;
- c. Per standplaats mag maximaal 1 woonwagen, niet zijnde een zogeheten "dubbele woonwagen" worden geplaatst, met een breedte van maximaal 3.50 m., een lengte van maximaal 15.00 m. en een hoogte van maximaal 4.00 m.;
- d. Uitbreiding van een woonwagen is uitsluitend in de breedte toegestaan tot een maximum-breedte (van de woonwagen) van 6.60 m., met dien verstande dat de afstand tussen de zijwand van de woonwagen en de grens van de standplaats minimaal 1.00 m. moet zijn.

Bepaling ten aanzien van bijgebouwen:

- e. Per standplaats zijn bergingen of sanitaire ruimten toegestaan tot een gezamenlijke grondoppervlakte van maximaal 21 m² en met een bouwhoogte van maximaal 3.50 m.;
- f. Met dien verstande dat deze gebouwen niet mogen worden gesitueerd op de voor woonwagens aangewezen gronden, inclusief de onder sub d bedoelde uitbreidingsruimte.

Bepalingen ten aanzien van bouwwerken, die geen gebouwen zijn:

- g. De bouwhoogte mag maximaal 2.00 m. zijn met uitzondering van:
 1. erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevel van de woonwagen (of het denkbeeldige verlengde hiervan), waarvan de hoogte maximaal 1.00 m. mag zijn;
 2. licht- en vlaggenmasten, waarvan de hoogte maximaal 6.50 m. mag zijn.

Rapportage Brandweer en Bouwtoezicht

De Brandweer meldt:

In het Bouwbesluit worden in de afd. 2.13 "beperking van uitbreiding van brand" voor woonwagens de volgende zaken aangegeven:

Art. 2.106, lid 6 geldend voor NIEUWBOUW.

De volgens de NEN 6068 bepaalde weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag van een woonwagen naar een andere woonwagen is niet langer dan 30 minuten. Bij de bepaling van deze weerstand wordt uitgegaan van een identieke, doch spiegelsymmetrisch op een afstand van 5.00 meter geplaatste woonwagen.

In de toelichting op dit artikel staat:

"Alleen geldt hier dat niet de werkelijke afstand tot de perceelsgrens geldt, maar een nominale afstand van 5.00 m. In samenhang met de eisen aan de oppervlakte van de standplaats (artikel 4.1) wordt hiermee bereikt dat de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag-eis onafhankelijk is van de plaatsing van een woonwagen op de standplaats, terwijl toch een redelijke mate van brandveiligheid is gewaarborgd". Het hier genoemde art. 4.1 (Oppervlakte van de standplaats, nieuwbouw) is echter komen te vervallen. In de toelichting bij het Bouwbesluit is nog wel opgenomen: "Het schrappen van de voorschriften van afdeling 4.1, inzake de minimum afmetingen van een standplaats voor een woonwagen, is een gevolg van de afstemming op de voorschriften voor de andere gebruiksfuncties (Stb. 2005,1).

Bij de andere gebruiksfuncties is evenmin een voorschrift voor de omvang van het perceel opgenomen. Bovendien leidden de voorschriften tot een spanningsveld tussen de woonwensen van de woonwagenbewoners (bredere units met in pandig sanitair) en de omvang van de standplaatsen die de gemeente Vlaardingen op basis van het Bouwbesluit 2003 meende te moeten realiseren. De minimum standplaats uit het Bouwbesluit 2003 voldeed alleen aan de eisen van brandveiligheid bij beperkte afmetingen van de woonwagens.

Bij de bredere woonwagens die nu gangbaar zijn behoort een daarop afgestemde ruimere standplaats. Het schrappen van deze afmetingseisen in het Bouwbesluit 2003 geeft gemeenten meer ruimte om een eigen beleid te voeren.

Hiermee wordt de eigen verantwoordelijkheid van de gemeenten benadrukt om, bij het bepalen van de omvang van de standplaats, van geval tot geval rekening te houden met alle relevante voorschriften en omstandigheden. In principe wordt dus niet getoetst aan de werkelijke afstand.

Reden van dit uitgangspunt was dat een woonwagenbouwer de zekerheid moest hebben dat een eenmaal gebouwde prefabwagen aan de voorschriften voldoet zonder dat hij afhankelijk is van de precieze situering van de woonwagen op de standplaats. In principe zal dus door middel van een beproevingsrapport/certificaat moeten worden aangetoond dat de nieuwe woonwagen aan de betreffende prestatie-eis voldoet. In de praktijk blijkt echter dat een dergelijk rapport niet voorhanden is.

Het Bouwbesluit geeft voor BESTAANDE BOUW voor dit onderdeel geen prestatievoorschriften. Wel dient te worden voldaan aan de daarvoor geldende functionele eis, welke luidt: "Een bestaand bouwwerk is zodanig dat de uitbreiding van brand voldoende wordt beperkt".

Zoals uit de toelichting op het vervallen art. 4.1 reeds blijkt zal het vastgelegde brandveiligheidsniveau van nieuwbouw in sommige situaties uitbreiding van brand naar een andere woonwagen niet uitsluiten. Het is bij bestaande bouw dan ook zeker niet aan te bevelen om hiervoor een nog lager niveau te hanteren.

Volgens de Woningwet (sinds 1992) is een woonwagen een bouwwerk.

De brandweer heeft op verzoek van het college van burgemeester en wethouders een controle/schouw gedaan op de woonwagenlocatie.

Tijdens de schouw is gekeken naar de opstelling van de woonwagens, de bereikbaarheid en de bluswatervoorziening.

Er is dus niet in de wagens gecontroleerd.

De conclusies van deze schouw zijn:

- De woonwagens staan op een zodanige onderlinge afstand dat brandoverslag van de ene naar de andere woonwagen vrijwel zeker zal plaatsvinden. Het bestemmingsplan en de bouwregelgeving geven onvoldoende mogelijkheden om de afstand zo groot te maken dat brandoverslag kan worden voorkomen;
- Het bestemmingsplan geeft, zelfs bij strikte handhaving, onvoldoende mogelijkheden om brandoverslag te voorkomen;
- Door technische voorzieningen kan de zelfredzaamheid van de bewoners verbeterd worden. Deze zullen echter het gevaar van brandoverslag niet verminderen.

Op grond van deze conclusies zijn de aanbevelingen van de brandweer:

- De onderlinge afstanden tussen de woonwagens zoals genoemd in het bestemmingsplan strikt te handhaven. Het bestemmingsplan zodanig uit te leggen dat de afstand van een woonwagen tot de standplaatsgrens te allen tijde tenminste 1 m. moet bedragen en dit te handhaven;
- De aanwezige uitbouwen in de lengterichting van de woonwagen overeenkomstig het gestelde in het bestemmingsplan te verbieden;
- De open ruimte tussen de bijgebouwen te handhaven of op de standplaats scheiding een constructie aan te brengen met een WDBDO van tenminste 30 minuten; (WDBDO staat voor Weerstand tegen Branddoorslag en Brandoverslag)
- De woonwagens te voorzien van rookmelders en te komen tot onderlinge koppeling van de melders;
- De woonwagens te voorzien van woningsprinklers.

De brandweer heeft n.a.v. de schouw de volgende punten per woonadres uitgewerkt:

Holyweg 25

2 tegen elkaar geplaatste woonwagens waarbij een gedeelte van perceel 27 wordt gebruikt.

Holyweg 27

Gedeelte in gebruik door perceel 25. Op andere gedeelte staat losse woonwagen die men wil vastkoppelen aan de woonwagen op perceel 29.

Holyweg 29

De afstand van woonwagen op perceel 29 tot scheiding perceel 31 bedraagt ca. 0.35 m.

Holyweg 31

Woonwagen heeft uitbouw naar zijde perceel 29. De afstand van uitbouw tot de scheiding met perceel 29 bedraagt ca. 1.20 m. Aan de andere zijde staat woonwagen op scheiding met perceel 33.

Holyweg 33

Afstand tot scheiding perceel 31 bedraagt ca. 1.00 m. Aan de zijde van perceel 35 staat een toercaravan tegen de woonwagen. De afstand caravan tot scheiding perceel 35 bedraagt ca. 0.30 m.

Holyweg 35

Woonwagen heeft uitbouw aan zijde perceel 33. Woonwagen is aan achterzijde verlengd tot tegen berging. Zijgevel achteraanbouw grenst aan zijgevel schuur op perceel 37. Afstand van uitbouw tot scheiding perceel 33 bedraagt ca. 2.00 m.

Holyweg 37 deze is samengetrokken met nr. 39

Tussen woonwagens en scheiding met perceel 35 staat een grote schuur. Voorzijde schuur is gelijk achterzijde woonwagens. Afstand van schuur tot scheiding perceel 35 bedraagt 0,00 m. Afstand schuur tot woonwagens op perceel 39 bedraagt ca. 2.00 m.

Holyweg 41 Hier loopt een aanvraag om aanwezige woonwagens te vervangen.

Holyweg 43 is samengetrokken met nr. 45

2 tegen elkaar geplaatste woonwagens. Afstand tot scheiding perceel 41 bedraagt 0,00 m. Naast woonwagens op gedeelte perceelgrens met 47 staat container met daarvoor twee auto's.

Holyweg 47 is samengetrokken met 49.

Afstand woonwagens tot perceel 45 bedraagt ca. 0,50 m. Aan zijde 51 achter op terrein een "huisje" afstand huisje tot scheiding perceel 51 bedraagt ca. 1.00 m.

Holyweg 51

Afstand tot scheiding perceel 49 bedraagt ca. 0,50 m.

Holyweg 53

Staat geen woonwagens op, wel 8 auto's en in hoek een portocabin.

Verder is geconstateerd dat:

- De vrije ruimten tussen de bijgebouwen in alle gevallen op de een of andere wijze zijn bebouwd. In de bijgebouwen zijn van oorsprong een berging, de meterkast en de douche ondergebracht.
- Op de parkeerplaats achter op het terrein in een hoek nog een toercaravan staat (volgens bewoner standplaats 35 niet meer in gebruik).
- De bereikbaarheid van het woonwagenvak goed is.
- De bluswatervoorziening bestaat uit een ondergrondse brandkraan gelegen op de openbare weg voor het woonwagenvak. Hierbij wordt niet voldaan aan het gestelde in de Handleiding bluswatervoorziening en bereikbaarheid (Uitgave NVBR 2003). In deze handleiding wordt gesteld dat de primaire bluswatervoorziening op maximaal 40 m. van de (brandweer) toegang van een bouw moet zijn gesitueerd.

Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het niveau van brandveiligheid voor woonwagens en woonwagenlocaties zoals geregeld in de bouwregelgeving met betrekking tot het onderdeel "beperkingen van uitbreiding van brand", twijfels oproept.

Ondanks dat in het Bouwbesluit aan deze gebruiksfunctie eisen zijn verbonden, is het brandveiligheidsniveau lastig te concretiseren.

Om deze reden is het vooral voor bestaande bouw wenselijk aanvullende voorzieningen te treffen. Hierbij kan worden gedacht aan bouwkundige maatregelen (afstand, brandwerendheden, materiaalkeuze e.d.) en installatietechnische voorzieningen (rookmelders of woningsprinkler). Voor wat betreft de afstanden geldt dat het bestemmingsplan Holy-Noord, zeer minimale eisen geeft.

Er is alleen een afstandseis opgenomen voor uitbreiding van woonwagens waarbij geldt dat de zijwand van de woonwagen en de grens van de standplaats de vrije ruimte van tenminste 1.00 m. moet bedragen. Dit in combinatie met een standplaatsbreedte van 7.50 m. en maximaal toegestane woonwagenbreedte van 6.60 m. impliceert dat de woonwagen op de standplaatsgrens geplaatst zou mogen worden.

Het gestelde in het bestemmingsplan is dan ook zeer zeker niet voldoende om te voldoen aan het gestelde in artikel 2.110 (Bestaand bouwwerk is zodanig dat de uitbreiding van brand voldoende wordt beperkt) resp. art. 2.120 (Een bestaand bouwwerk waarin wordt geslapen is zodanig dat uitbreiding van brand in verdergaande mate wordt beperkt dan in paragraaf 2.13.2). Het is naast toepassen van afstand dan ook noodzakelijk niet-ioniserende rookmelders die zijn aangesloten op een voorziening voor elektriciteit en voldoen aan de primaire inrichtingseisen en de primaire producteisen volgens NEN 2555 te plaatsen. Een en ander zoals aangegeven in artikel 2.146, lid 7 van het Bouwbesluit.

Omdat de in het bestemmingsplan voorgeschreven afstand zeker niet voldoende is om overslag van brand te voorkomen adviseren wij (Brandweer) om in overleg met de bewoners de rookmelders van de diverse woonwagens onderling (per kant) te koppelen.

Hiermee wordt niet bereikt dat er geen brandoverslag zal plaats vinden meer wel dat een begin van brand tijdig wordt gesignaleerd en dat de overige bewoners tijdig worden gewaarschuwd en zich in veiligheid kunnen stellen. Een verdergaande verbetering is het toepassen van zgn. woningsprinklers. Het voorschrijven hiervan is een gelijkwaardige invulling van het gestelde in art. 2.110 en 2.120 van het Bouwbesluit.

Omdat het bestemmingsplan en het Bouwbesluit de brandveiligheid niet in voldoende mate kunnen waarborgen adviseren wij u om te voldoen aan het gestelde in art. 2.110 resp. 2.120 van het Bouwbesluit om tenminste:

- de onderlinge afstand tussen de woonwagens zoals genoemd in het bestemmingsplan Holy Noord strikt te handhaven. Het zou de voorkeur hebben het bestemmingsplan zodanig uit te leggen dat de afstand van een woonwagen tot een standplaatsgrens te allen tijde tenminste 1.00 m. moet bedragen en dit te handhaven;
- De aanwezige uitbouwen in de lengterichting van de woonwagen overeenkomstig het gestelde in het bestemmingsplan te verbieden;
- De open ruimte tussen de bijgebouwen te handhaven of op de standplaats scheiding een constructie aan te brengen met een WBDO van tenminste 30 minuten;
- De woonwagen te voorzien van rookmelders en in overleg met de bewoners te komen tot onderlinge koppeling van de melders;
- De woonwagen te voorzien van woningsprinklers.

Bouw- en Woningtoezicht meldt:

Op 15 mei 2009 heeft de sectie Bouw- en Woningtoezicht een inspectie uitgevoerd.

De vermelde informatie bevat toetsresultaten van de opstellingen van de woonwagens en bijgebouwen in relatie met het bestemmingsplan.

Het gebied bestaat uit 15 kavels/standplaatsen met de nrs. 25 t/m 53 waar woonwagens zijn toegestaan.

Per kavel/standplaats geldt de volgende bestemmingsplantoets.

(NB. Bij de toets is geen rekening gehouden met de eventuele toepassing van een binnenplanse vrijstelling.

Holyweg 25

In strijd met het bestemmingsplan omdat er meer dan 1 woonwagen is geplaatst.

Holyweg 27

In strijd met het bestemmingsplan omdat er bijgebouwen zijn die meer dan 21 m² bedragen en daarnaast op gronden zijn geplaatst bestemd voor uitbreiding woonwagen.

Holyweg 29

Niet strijdig met het bestemmingsplan.

Holyweg 31

Niet strijdig met het bestemmingsplan.

Holyweg 33

In strijd met het bestemmingsplan omdat er een bijgebouw (caravan) op gronden staat die bedoeld zijn voor uitbreiding van een woonwagen.

Holyweg 35

Niet strijdig met het bestemmingsplan.

Holyweg 37

In strijd met het bestemmingsplan omdat de bijgebouwen meer dan 21 m² bedragen en de maximum hoogte van 3.50 m. wordt overschreden.

Holyweg 39

In strijd met het bestemmingsplan i.v.m. overschrijding maximum hoogte en maximum uitbreiding woonwagen en het gebouw buiten de bebouwingsgrens is geplaatst.

Holyweg 41

Niet strijdig met het bestemmingsplan.

Holyweg 43

In strijd met het bestemmingsplan omdat maximum uitbreiding en lengte wordt overschreden.

Holyweg 45

Niet strijdig met het bestemmingsplan.

Holyweg 47

In strijd met het bestemmingsplan omdat de maximale uitbreiding wordt overschreden.

Holyweg 49

Niet strijdig met het bestemmingsplan.

Holyweg 51

Niet strijdig met het bestemmingsplan.

Holyweg 53

In strijd met het bestemmingsplan omdat bijgebouw buiten de bebouwingsgrens is geplaatst.

Huidig gebruik 15 standplaatsen

Er wonen momenteel 10 huishoudens op de woonwagenlocatie, die gezamenlijk 15 standplaatsen in gebruik hebben. 5 huishoudens hebben een dubbele standplaats in gebruik en 2 huishoudens delen een lege standplaats. Twee huishoudens betalen ook huur voor het gebruik van de extra standplaats, de overige bewoners niet.

Aanbevelingen:

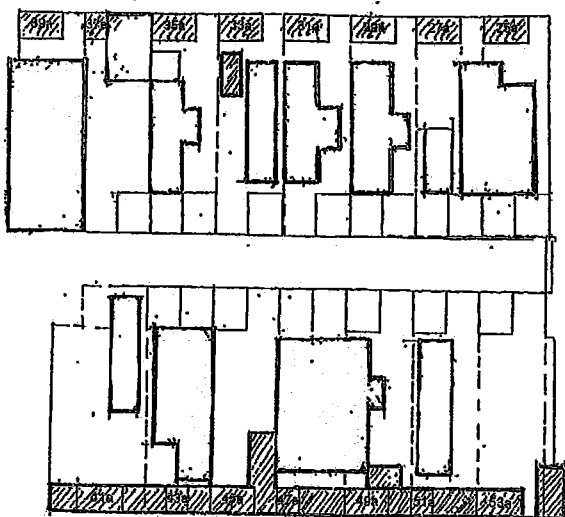
- Beslissen om de 5 "in gebruik" gegeven standplaatsen formeel op te heffen, te handhaven als standplaats of te herverdelen;
- Gebruik van extra ruimte voor alle bewoners op papier te zetten (incl. gebruiksregels);
- Alle gebruikers wel / geen huur te laten betalen voor het gebruik;

Adres	Maakt gebruik van	Woonwagen op geplaatst?	Betalen huur voor dit gebruik?	Is dit gebruik geregeld in een overeenkomst?
Holyweg 25	Helft van nr. 27	Ja	Nee	Nee
Holyweg 29	Helft van nr. 27	Nee	Nee	Nee
Holyweg 39	Nr. 37+ aanvullende grond en dijk van gemeente	Nee, wel loods op nr. 37 geplaatst, deze moet uiteindelijk verwijderd worden	Nee	Nee
Holyweg 43	Nr. 45	Nee, wel een container op geplaatst, deze moet uiteindelijk verwijderd worden.	Ja	Waarschijnlijk wel
Holyweg 47	Nr. 49	Ja + aanbouw	Nee	Nee
Holyweg 51	Nr. 53	Nee, wel portocabin op geplaatst, deze moet uiteindelijk verwijderd worden	Ja	Nee

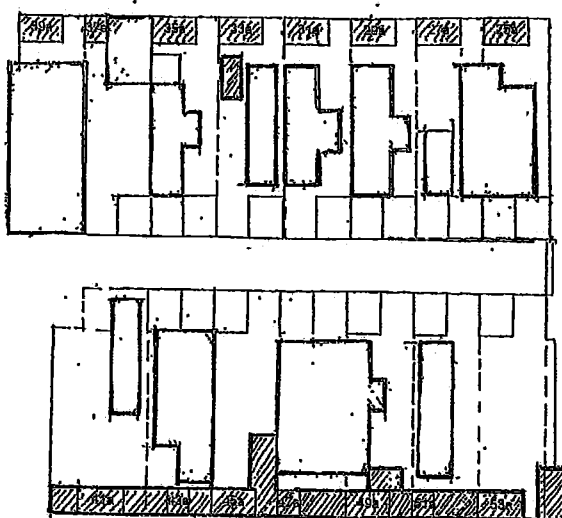
Wagenpark op locatie

Adres	Gebruik aantal standpl.	Aantal wagens en/of aanbouw	Afmeting woonwagen	Totale afmeting woonwagen(s)	Afmeting toegestaan conform regelgeving	Opmerkingen
Holyweg 25	1.5 gratis gebruik overige ruimte/ standpl.	2 woonwagens waarvan 1 huur woonwagen	Huurwagen L 15.00 x B 4.50 particuliere wagen L 12.50 x B 4.00	L 15.00 x B 8.50	Hoekvak Lengte 15.00 meter x breedte 7.50 meter x hoogte van 5.50 meter.	Te breed zelfs voor hoekvak met ontheffing
Holyweg 29	1.5 gratis gebruik overige ruimte/ standpl.	1 huurwagen 1 aanbouw	Huurwagen L 15.00 x B 4.50 aanbouw L 3.15 x B 2.10	L 15.00 x B 6.60	Lengte 15.00 meter x 3.50 / 6.60 meter x hoogte van 4.00 meter	
Holyweg 31	1	1 woonwagen 1 aanbouw	Woonwagen L 13.00 x B 3.50 Aanbouw L 4.10 x B 2.80	L 13.00 x B 6.30	Lengte 15.00 meter x 3.50 / 6.60 meter x hoogte van 4.00 meter	
Holyweg 33	1	1 woonwagen 1 caravan	Woonwagen L 13.00 x B 3.50	L 13.00 x B 3.50 + caravan	Lengte 15.00 meter x 3.50 / 6.60 meter x hoogte van 4.00 meter	Caravan mag niet op standpl.
Holyweg 35	1	1 woonwagen 1 aanbouw	Woonwagen L 13.00 x B 3.50 Aanbouw L 4.10 x B 2.80	L 13.00 x B 6.30	Lengte 15.00 meter x 3.50 / 6.60 meter x hoogte van 4.00 meter	

Holyweg 39	2 gratis gebruik overige ruimte/ standpl.	2 woonwagens	2 woonwagens L 20.10 x B 10.10 x H 6.75	L 20.10 x B 10.10 x H 6.75	Hoekvak Lengte 15.00 meter x breedte 7.50 meter x hoogte van 5.50 meter.	Te lang, te breed, te hoog, zelfs voor een hoekvak met ontheffing
Holyweg 41	1	1 woonwagen	1 woonwagen L 13.00 x B 3.50	L 13.00 x B 3.50	Hoekvak Niet duidelijk of de ontheffing hier van toepassing is	Wil vervangen L 15.00 x B 8.00 x hoogte onbekend
Holyweg 43	2 betaalt voor 2 standpl.	2 woonwagens	1 woonwagen L 13.50 x B 3.50 1 woonwagen L 17.00 x B 3.50	L 17.00 x B 7.00	Lengte 15.00 meter x 3.50 / 6.60 meter x hoogte van 4.00 meter	Te lang Te breed
Holyweg 47	2 gratis gebruik overige ruimte/ standpl.	2 woonwagens waarvan 1 huurwagen + aanbouw	1 huurwagen L 15.00 x B 4.50 Particuliere wagen L 15.00 x B 4.50 Aanbouw L 3.20 x B 2.10	L 15.00 x B 11.10	Lengte 15.00 meter x 3.50 / 6.60 meter x hoogte van 4.00 meter	Te breed
Holyweg 51-53	2 betaalt voor 2 standpl.	1 woonwagen	1 woonwagen L 15.00 x B 3.50	L 15.00 x 3.50	Hoekvak Lengte 15.00 meter x breedte 7.50 meter x hoogte van 5.50 meter.	Wil in toekomst graag dubbele woonwagen gaan plaatsen



Overzicht woonwagens te hoog, te lang of te breed



Overzicht mogelijk te vervangen woonwagens