



Raadsvoorstel

Registratienummer 11835389
Raadsvergadering 8 maart 2022

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Woonbootlocaties Van Veldekekade en Rosmalense Plas en beschikbaar stellen uitvoeringskrediet

Door het realiseren van nieuwe woonbootlocaties aan de Van Veldekekade en de Rosmalense Plas krijgen de huidige bewoners aan de Ertveldplas de mogelijkheid om te verplaatsen. Een deel van de bewoners van de Ertveldplas heeft gekozen voor verplaatsing naar de Van Veldekekade. Dit draagt bij aan het oplossen van de onwenselijke woonsituatie aan de Ertveldplas. Daarnaast vormen deze nieuwe ligplaatsen een bijzondere aanvulling op het gemeentelijk woonprogramma. Voor de uitvoering van de aanleg van de nieuwe woonbootlocaties is een krediet nodig. De kosten hiervan worden gedekt door de uitgifte van de nieuwe ligplaatsen.



Voorgesteld besluit

Het college van Burgemeester en Wethouders stelt de gemeenteraad voor het volgende te besluiten:

1. de zienswijzen van reclamanten gegrond, ongegrond dan wel niet ontvankelijk te verklaren, zoals beschreven in de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Woonbootlocaties Van Veldekekade en Rosmalense Plas';
2. het bestemmingsplan Woonbootlocaties Van Veldekekade en Rosmalense Plas met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002421-1401, met inachtneming van de wijzigingen zoals opgenomen in de 'Lijst van wijzigingen Woonbootlocaties Van Veldekekade en Rosmalense Plas', vast te stellen. Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002421-1401.dgn;
3. de welstandscriteria woonbootlocaties Van Veldekekade en Rosmalense Plas vast te stellen en onderdeel te doen zijn van de voor de gemeente 's-Hertogenbosch vastgestelde Welstandsnota;
4. geen exploitatieplan vast te stellen (als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening);
5. een krediet beschikbaar te stellen voor de aanleg van ligplaatsen voor woonboten op de locatie Van Veldekekade en voor de aanleg van woonboten op de locatie Rosmalense Plas van respectievelijk €1.650.000 en €1.150.000.

Aanleiding

Om woonbootlocaties te kunnen realiseren aan de Van Veldekekade en de Rosmalense Plas is een bestemmingsplan opgesteld. Uw raad is op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening bevoegd het bestemmingsplan vast te stellen. Tevens wordt een krediet aangevraagd om de uitvoering van de twee locaties ter hand te nemen.

Via het voorliggende bestemmingsplan kunnen 12 ligplaatsen voor woonboten worden gerealiseerd aan de Van Veldekekade en 10 ligplaatsen in de Rosmalense Plas. Het plan is opgesteld als uitwerking van uw raadsbesluit van 11 juli 2017 en heeft mede als doel een alternatieve woonplek te kunnen bieden aan de woonbootbewoners op de Ertveldplas.

Beoogd doel

We willen zowel aan de Van Veldekekade als aan de Rosmalense Plas een nieuwe woonbootlocatie realiseren.

Om de nieuwe woonbootlocaties mogelijk te maken, zal een nieuw bestemmingsplan moeten worden vastgesteld. De nieuwe woonbootlocaties bieden de huidige woonbootbewoners aan de Ertveldplas de mogelijkheid om te verhuizen. De woonboten aan de Ertveldplas hebben namelijk geen goed woonklimaat. Daarnaast kan een permanente woonsituatie op deze plek omliggende bedrijven belemmeren. De bewoners hebben daarom een tijdelijk huurcontract.

De woonbootbewoners die aan de Ertveldplas willen blijven, krijgen een persoonsgebonden overgangsrecht op een deel van de plas (zogenaamde uitsterfconstructie). Dit wordt via een separaat bestemmingsplan geregeld, dat te zijner tijd ook aan uw raad ter vaststelling zal worden aangeboden.



Relevante besluitgeschiedenis

- Besluit van de gemeenteraad van 11 juli 2017 (regnr. [6879782](#))



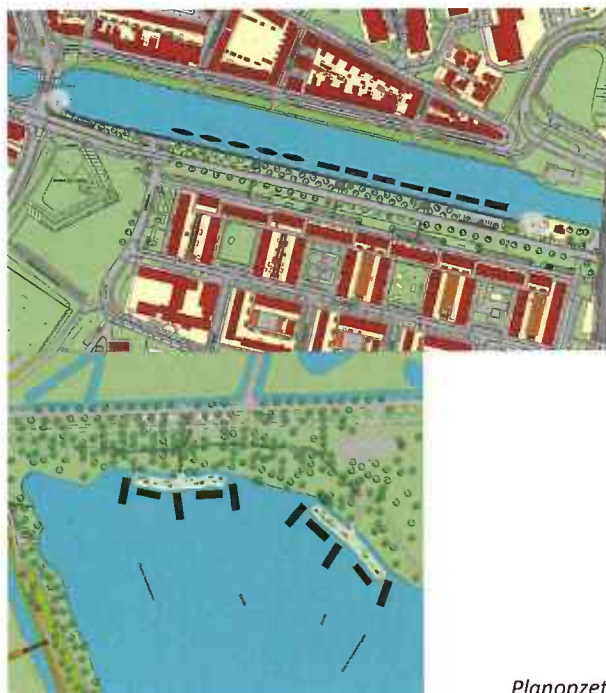
De Van Veldekekade is aangewezen als permanente woonbootlocatie. Voor de Ertveldplas is gekozen voor de indikvariant, waar de huidige woonbootbewoners (met een tijdelijk huurcontract) op basis van persoonsgebonden overgangsrecht mogen blijven liggen. Tijdens de raadsbehandeling van dit voorstel heeft de portefeuillehouder, naar aanleiding van vragen vanuit uw raad, de toezegging gedaan om te onderzoeken of ook een permanente woonbootlocatie gerealiseerd kan worden aan de Rosmalense Plas. Uitgangspunt is dat de ontwikkeling kostendekkend moet zijn. Voor het realiseren van het indikken van de woonboten aan de Ertveldplas is besloten tot een netto investeringsbedrag van €374.000,- in het investeringsplan van de (meerjaren)begroting 2018.

- **Raadsinformatiebrief d.d. 13 maart 2018 (regnr. 7752372)**
De raad is geïnformeerd over de stand van zaken m.b.t. de uitvoering van het besluit van 11 juli 2017. Met de woonbootbewoners Ertveldplas zijn individuele gesprekken gevoerd over de wens om te vertrekken naar de Van Veldekekade of de Rosmalense Plas. Het animo daarvoor was groot. Mede op basis daarvan is ook de Rosmalense Plas verder uitgewerkt als nieuwe woonbootlocatie.
- **Raadsinformatiebrief d.d. 7 oktober 2019 (regnr. 9004303)**
Voor de nieuwe woonbootlocaties (Van Veldekekade en Rosmalense Plas) is een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld en ter inzage gelegd voor inspraak.
- **Raadsinformatiebrief d.d. 30 maart 2021 (regnr. 10596918)**
De inspraakreacties zijn beoordeeld en vervolgens is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Daarnaast is een privaatrechtelijke regeling (incl. kosten) voor de nieuwe locaties opgesteld. Op basis van het ontwerpbestemmingsplan en de privaatrechtelijke regeling is aan bewoners van de Ertveldplas een locatiekeuze voorgelegd: verhuizing naar de Van Veldekekade, verhuizing naar de Rosmalense Plas of blijven liggen (op een kleiner deel) aan de Ertveldplas op basis van persoonsgebonden overgangsrecht.
- **Collegebesluit 5 oktober 2021 (regnr. 11554061)**
Nadat bewoners van de Ertveldplas een keuze voor een locatie hadden gemaakt hebben wij besloten om naar aanleiding van de locatiekeuze het ontwerpbestemmingsplan op onderdelen te wijzigen en ter inzage te leggen.



Argumenten

1. **De Van Veldekekade biedt een alternatieve woonplek voor een aantal bewoners aan de Ertveldplas en draagt daarmee bij aan de oplossing voor de ongewenste woonsituatie aan de Ertveldplas.**
De bewoners van de Ertveldplas (met een tijdelijk huurcontract) hebben medio vorig jaar een locatiekeuze voorgelegd gekregen. Men kon kiezen voor verplaatsing naar de Van Veldekekade of naar de Rosmalense Plas (waar ligplaatsen voor woonboten via dit bestemmingsplan als zodanig bestemd worden) of om op een deel van de Ertveldplas te blijven liggen op basis van persoonsgebonden overgangsrecht. 9 bewoners hebben gekozen voor de Van Veldekekade, niemand heeft gekozen voor de Rosmalense Plas, 10 bewoners willen op de Ertveldplas blijven en 1 bewoner heeft aangegeven te willen verhuizen naar een reguliere woning. Bewoners die hebben gekozen voor de Van Veldekekade hebben inmiddels een reserveringsovereenkomst ontvangen en ondertekend. Als te zijner tijd alle voorwaarden zijn vervuld, krijgt men vervolgens een erfpachtcontract voor een ligplaats aan de Van Veldekekade aangeboden.
Uitkomst van het keuzeproces is vooralsnog dat er aan de Ertveldplas 10 ligplaatsen zullen overblijven van bewoners die niet naar een nieuwe locatie verhuizen. Deze bewoners gaan indikken op het gedeelte van de huidige ligplaatsen dat het verst van het bedrijventerrein Rietvelden is gelegen. Er zal sprake zijn van een persoonsgebonden overgangsrecht (uitsterfconstructie). Het indikken kan pas plaatsvinden na de verhuizing van de overige woonboten naar de Van Veldekekade. Dan pas staat immers definitief vast hoeveel boten er overblijven en kan de wijze/volgorde van indikking worden bepaald.
2. **De nieuwe woonbootlocaties zijn ruimtelijk goed inpasbaar.**
Zowel aan de Van Veldekekade als in de Rosmalense Plas zal een woonbootlocatie ruimtelijk een meerwaarde opleveren. Aan de Van Veldekekade wordt het onderdeel van het Zuid Willemspark, dat gaat zorgen voor een groen/blauwe verbinding tussen stadsdelen met daarin ruimte voor verschillende vormen van gebruik. In de Rosmalense Plas zal de woonbootlocatie zich schikken in de natuurlijke omgeving door de aanleg van twee eilandjes waaraan de woonboten komen te liggen. Dit levert een bijzonder woonmilieu op en draagt bij aan de opwaardering van deze plas, ook voor wat betreft de sociale veiligheid.
Om de beeldkwaliteit op beide locaties te waarborgen, zijn ook welstandcriteria opgesteld, die nu tevens ter vaststelling aan uw raad worden voorgelegd (zie bijlage 5).
De tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediende zienswijzen geven geen aanleiding tot wezenlijke planaanpassing. Verderop in dit voorstel wordt daar nader op ingegaan.



Planopzet Van Veldekekade

Planopzet Rosmalense Plas

3. Er is voldoende belangstelling voor de ligplaatsen en deze zorgen voor een bijzondere aanvulling op het woonprogramma

De beschikbare ligplaatsen op de Van Veldekekade en de Rosmalense plas zullen niet volledig worden ingevuld door verplaatsers van de Ertveldplas. Voor de Rosmalense Plas heeft uiteindelijk niemand gekozen. Desondanks stellen wij voor om beide locaties in het plan te handhaven en de resterende ligplaatsen te zijner tijd op de markt aan te bieden. De gemeente beschikt nu slechts over 25 legale ligplaatsen voor woonboten. Met dit plan kan het aantal ligplaatsen bijna worden verdubbeld, waarbij beide locaties een bijzondere aanvulling vormen op het gemeentelijke woonprogramma. Inmiddels hebben zich, zonder dat er ruchtbaarheid aan is gegeven, al veel geïnteresseerden voor beide locaties bij de gemeente gemeld.

4. Er is geen exploitatieplan nodig

Aangezien de gemeente eigenaar is van de ondergrond en de door de gemeente te maken kosten verhaald kunnen worden door de uitgifte van de gronden (in erfpacht), is kostenverhaal anderszins verzekerd en hoeft er geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

5. Voor de aanleg van de ligplaatsen is krediet benodigd.

Wij hebben de voorbereiding om de ligplaatsen aan te leggen inmiddels opgestart. Om na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan daadwerkelijk over te kunnen gaan tot realisatie, is krediet nodig. Beide woonbootlocaties zijn eigendom van de gemeente. De gemeente zal zorgdragen voor het bouw- en woonrijp maken van de locaties.



Kantttekeningen en risico's

1. De kosten van aanleg kunnen bij aanbesteding hoger uitvallen

De gemeente loopt het risico dat de aanbestedingen hoger uitvallen waarbij het niet redelijk is om na de gemaakte locatiekeuze alsnog een hoger bedrag te verhalen bij de bewoners van de Ertveldplas. De gemeente behoudt zich bij het aangaan van de reserveringen van de ligplaatsen richting bewoners daarom zekerheidshalve het recht voor de ontwikkeling te stoppen als de aanbesteding op de locatie Van Veldekekade onverhoopt meer dan 10% hoger uitvalt. De verwachting is dat de eventuele overschrijding tot 10% afgedekt kan worden door de uitgifte van de resterende ligplaatsen tegen marktconforme afkoopsommen.



Financiën

Niet verplaatsers

De bewoners van de Ertveldplas hebben zich uitgesproken over hun locatiekeuze. De achterblijvende bewoners (vooral nog 10 ligplaatsen), worden ingedikt op een gedeelte van de huidige ligplaatsen. Voor het indikken van de woonboten aan de Ertveldplas is een krediet beschikbaar van totaal € 748.000 (€ 34.000 per woonboot exclusief plankosten en inclusief kostprijsverhogende BTW). Dit bedrag is opgenomen in het investeringsplan van de begroting 2018. De helft van de investeringskosten ad. € 374.000 (€ 17.000 per



woonboot) komt voor rekening van de gemeente. De andere 50% wordt omgeslagen in een maandelijks vergoeding van de woonbootbewoners aan de gemeente. De plankosten komen ten laste van de algemene dienst. Voor degenen die verhuizen zal de gemeentelijke bijdrage van € 17.000 per ligplaats in mindering worden gebracht op de erfpachtcanon over een periode van 40 jaar. Indien echter sprake is van vervreemding van de boot in de eerste drie jaar moet (een deel van) deze bijdrage worden terugbetaald.

Uitvoeringskrediet nieuwe ligplaatsen Van Veldekekade en Rosmalense Plas

Voor de realisatie van de twee woonbootlocaties is een uitvoeringskrediet benodigd. Voor de aanleg van ligplaatsen voor de woonboten is voor de Van Veldekekade een krediet benodigd van € 1.650.000 en voor de Rosmalense Plas een krediet van € 1.150.000. De raming voor de Rosmalense Plas is exclusief de aanleg van bergingen en loopbruggen, omdat die door de toekomstige bewoners zelf worden gerealiseerd. Het verplaatsen van de woonboten op de Ertveldplas naar de nieuwe locaties is op verzoek van de woonbootbewoners niet in de raming opgenomen, dit verzorgen zij zelf. Uitgangspunt is een (minimaal) kostendekkende ontwikkeling voor beide locaties, waarbij de ligplaatsen in erfpacht worden uitgegeven.



Duurzaamheid

De nieuwe woonbootlocaties (en het persoonsgebonden overgangsrecht voor de blijvers op een kleiner deel van de Ertveldplas) zullen er mede voor zorgen dat de huidige woonboten aan de Ertveldplas op termijn zullen verdwijnen. Dat is een verbetering omdat de Ertveldplas geen duurzame locatie is voor wonen en daar ook niet voor is ingericht (er is bijvoorbeeld geen riolering). Door het verdwijnen van de woonboten ontstaat daar ook ruimte voor natuurverbetering. De nieuwe locaties zullen wel als duurzame woonbootlocatie worden aangelegd met de daarbij behorende voorzieningen, zoals riolering, toegangspaden en bergingen. De woonboten worden niet aangesloten op het gasnetwerk.



Participatie en communicatie

Voorontwerpbestemmingsplan

Bij de ontwikkeling van de beide nieuwe woonbootlocaties zijn de bewoners van de Ertveldplas nauw betrokken. Voor beide locaties zijn meerdere bijeenkomsten gehouden waarbij men input kon leveren. Daarnaast is met verschillende belanghebbenden rondom de nieuwe locaties gesproken. Dit heeft uiteindelijk geresulteerd in een voorontwerpbestemmingsplan, waarin beide locaties zijn opgenomen. Dit voorontwerp heeft eind 2019 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn ook nog twee inloopavonden georganiseerd: één voor de Van Veldekekade en één voor de Rosmalense Plas. Voor de resultaten van de inspraak verwijs ik u naar hoofdstuk 8 van de toelichting van het bestemmingsplan (zie bijlage 1)

Individuele gesprekken

In verband met de mogelijkheden tot verplaatsen en de daaraan gekoppelde voorwaarden en te maken privaatrechtelijke afspraken zijn met de bewoners van de Ertveldplas ook individuele gesprekken gevoerd. Hiervoor verwijzen wij u naar de raadsinformatiebrief d.d. 30 maart 2021 (regnr. [10596918](#)). Ook de afgelopen maanden zijn nog veel individuele gesprekken gevoerd met bewoners naar aanleiding van vragen en/of persoonlijke situaties.

Ontwerpbestemmingsplan

Wij hebben het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 25 oktober 2021 gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens deze termijn zijn 4 zienswijzen ingediend. De eerste zienswijze is van een aantal omwonenden van de Van Veldekekade die zich hebben uitgesproken tegen woonboten op deze plek. Men vreest (geluids)overlast, aantasting van het uitzicht en waardevermindering van hun woningen. Wij delen hun vrees niet. De woonbootlocatie betreft een woonbestemming, gelegen in een woonomgeving. De afstanden van de woonboten tot omliggende woningen is ruim 50 meter. Verder biedt het bestemmingsplan voor woonbootbewoners de mogelijkheid om tussen de kade en hun woonboot een vlinder te realiseren voor extra buitenruimte. Elke woonboot krijgt daarnaast ook de beschikking over een berging op de kade. Tegelijkertijd wordt zowel publiekrechtelijk (het bestemmingsplan) als privaatrechtelijk (erfpachtovereenkomst voor de ligplaats) het privé gebruik van de kade als tuin, erf en/of opslagruimte verboden. Ook is er bij de planontwikkeling aandacht voor de beeldkwaliteit van de te plaatsen woonboten. Er zijn welstandscriteria opgesteld, die het toetsingskader vormen voor de te verlenen omgevingsvergunningen voor de woonboten.

Er zijn twee zienswijzen ingediend door woonbootbewoners van de Ertveldplas. Hun belangrijkste zienswijze is de stelling, met verwijzing naar de Wet verduidelijking voorschriften woonboten (Wvww), dat de woonboten op de Ertveldplas daar legaal liggen. Los van het feit dat deze zienswijze niet tegen het nu voorliggende bestemmingsplan is gericht, hebben wij dit in het kader van de inspraakprocedure ook al zorgvuldig bekeken. Daarbij is ook een onafhankelijk advocatenkantoor om advies gevraagd. De conclusie is dat de woonboten aan de Ertveldplas niet onder de Wvww vallen en ter plekke dus niet legaal liggen.



De vierde zienswijze is van de visvereniging, die het visrecht van de Rosmalense Plas huurt van de gemeente. Reclamant voelt zich genooddaakt om, vanwege gewijzigde inzichten, terug te komen op hun eerdere instemming met de compensatie van 3 visstekken. Hun ledenaantal is de laatste 2 jaar explosief gegroeid van 800 tot ruim 1.100. Ook wijst men erop dat de noodzaak om een alternatieve woonbootlocatie aan de Rosmalense Plas te realiseren is vervallen, nu niemand van de woonbootbewoners van de Ertveldplas naar de Rosmalense Plas wil verhuizen.

Naar aanleiding hiervan is opnieuw het gesprek aangegaan met de visvereniging. Dit heeft geresulteerd in het aanbod om het visrecht van de Ploossche Plas te huren, onder de voorwaarde dat dit toekomstige ontwikkelingen nabij de plas niet mag belemmeren en dat rekening wordt gehouden met belangen van woningen aan de zuidzijde van deze plas. Ook het organiseren van visevenementen aan de Groote Wielenplas, is voor de gemeente bespreekbaar. Het gaat daarbij om enkele evenementen per jaar, die overdag plaatsvinden. De vereniging heeft waardering uitgesproken voor het feit dat de gemeente opnieuw het gesprek is aangegaan. Men ziet kansen in het voorgestelde aanbod. Afgesproken is dat de vereniging zowel voor de Ploossche Plas als voor de Groote Wielenplas haar ideeën gaat uitwerken en dat op basis daarvan verdere afspraken worden gemaakt.

Voor een volledig overzicht van de ingekomen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan en de beoordeling daarvan verwijzen wij u naar de bijlagen 3 en 6.

Wijzigingen t.o.v. ontwerpbestemmingsplan

In de regels van het bestemmingsplan zijn enkele (ambtshalve) wijzigingen doorgevoerd. Deze zijn terug te vinden in de 'Lijst van wijzigingen Woonbootlocaties Van Veldekekade en Rosmalense Plas' (bijlage 4). Voor het bestemmingsplan zelf verwijzen wij naar de bijlagen 1 en 2.

Vervolgprocedure

Nadat uw raad het bestemmingsplan heeft vastgesteld, zullen wij het plan gedurende 6 weken ter inzage leggen. Tijdens deze termijn is beroep mogelijk bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch,

De gemeentesecretaris,

De burgemeester,

drs. B. van der Ploeg

drs. J.M.L.N. Mikkers

Bijlagen



1. Bestemmingsplan Woonbootlocaties Van Veldekekade en Rosmalense Plas (toelichting en regels).
2. Bestemmingsplan Woonbootlocaties Van Veldekekade en Rosmalense Plas (verbeelding).
3. Nota zienswijzen Woonbootlocaties Van Veldekekade en Rosmalense Plas.
4. Lijst van wijzigingen Woonbootlocaties Van Veldekekade en Rosmalense Plas.
5. Welstandcriteria Woonbootlocaties Van Veldekekade en Rosmalense Plas.
6. Zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan (geanonimiseerd).

Registratienummer	11835389
Bevoegdheid raad	Vaststellen bestemmingsplan / budgettair
Portefeuillehouder	Geers
Commissie	Omgeving: 15 februari 2022
Sector/Afdeling	SO/ROS
Inlichtingen	A.C.H.M. Habraken t.habraken@s-hertogenbosch.nl (073) 6155626



Besluit van de raad

Registratienummer 11835389

Raadsvergadering 8 maart 2022

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Woonbootlocaties Van Veldekekade en Rosmalense Plas en beschikbaar stellen uitvoeringskrediet

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch,
gezien het voorstel van college van 25 januari 2022

besluit:

1. de zienswijzen van reclamanten gegrond, ongegrond dan wel niet ontvankelijk te verklaren, zoals beschreven in de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Woonbootlocaties Van Veldekekade en Rosmalense Plas';
2. het bestemmingsplan Woonbootlocaties Van Veldekekade en Rosmalense Plas' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002421-1401, met inachtneming van de wijzigingen zoals opgenomen in de 'Lijst van wijzigingen Woonbootlocaties Van Veldekekade en Rosmalense Plas', vast te stellen. Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002421-1401.dgn;
3. de welstandscriteria woonbootlocaties Van Veldekekade en Rosmalense Plas vast te stellen en onderdeel te doen zijn van de voor de gemeente 's-Hertogenbosch vastgestelde Welstandsnota;
4. geen exploitatieplan vast te stellen (als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening);
5. een krediet beschikbaar te stellen voor de aanleg van ligplaatsen voor woonboten op de locatie Van Veldekekade en voor de aanleg van woonboten op de locatie Rosmalense Plas van respectievelijk €1.650.000 en €1.150.000.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de gemeenteraad van 's-Hertogenbosch van datum 8 maart 2022

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch,

De Griffier,

drs. W.G. Amesz

De voorzitter,

drs. J.M.L.N. Mikkers

VERGADERING
GEMEENTERAAD
d.d. 8 maart 2022
CONFORM BESLOTEN

Nota zienswijzen bestemmingsplan ‘Woonbootlocaties Van Veldekekade en Rosmalense Plas’

**(Bijlage bij Raadsvoorstel/ - besluit van de gemeente
's-Hertogenbosch tot vaststelling van het
bestemmingsplan ‘Woonbootlocaties Van Veldekekade en Rosmalense Plas’)**

Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Woonbootlocaties Van Veldekekade en Rosmalense Plas'

De procedure

Het ontwerpbestemmingsplan 'Woonbootlocaties Van Veldekekade en Rosmalense Plas' heeft met ingang van 25 oktober 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen in het stads kantoor van de gemeente 's-Hertogenbosch en was tevens via internet (op www.s-hertogenbosch.nl en op www.ruimtelijkeplannen.nl) raadpleegbaar. Tijdens deze termijn heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) eenieder schriftelijk of mondeling zijn zienswijze omtrent het ontwerp kenbaar kunnen maken bij de gemeenteraad van 's-Hertogenbosch.

De terinzagelegging is bekendgemaakt in het Gemeenteblad d.d. 22 oktober 2021.

De ingediende zienswijzen / ontvankelijkheid

De termijn van terinzagelegging eindigde op zondag 5 december 2021. Op grond van de Algemene termijnenwet wordt een in de wet gestelde termijn die op een zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. Dit betekent in dit geval dat de termijn was verlengd tot en met maandag 6 december 2021.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn 4 zienswijzen ingediend. Deze zijn allemaal binnen de hierboven benoemde termijn ontvangen en zijn ontvankelijk. Reclamant 2 heeft zijn tijdig ingediende zienswijze in overleg met de gemeente nog nader aangevuld op 8 december 2021.

De namen en adressen van reclamanten zijn opgenomen in een aparte, bij deze nota van zienswijzen behorende lijst (Lijst van reclamanten bestemmingsplan 'Woonbootlocaties Van Veldekekade en Rosmalense Plas') die niet openbaar wordt gemaakt. Dat betekent dat de namen en adressen van reclamanten in verband met de bescherming van persoonsgegevens niet op internet worden geplaatst.

In deze nota zienswijzen wordt daarom gesproken van reclamanten 1 t/m 4. De nummers verwijzen naar de namen en adressen, zoals opgenomen in de Lijst van reclamanten.

Samenvatting ingekomen zienswijzen en beoordeling zienswijzen

Hieronder zijn de ingebrachte zienswijzen samengevat en van commentaar voorzien. Voor de volledigheid wordt hierbij vermeld, dat de volledige zienswijzen, zoals deze zijn ingediend, zijn betrokken bij de opstelling van het commentaar en alle zienswijzen integraal (weliswaar geanonimiseerd) als bijlage bij het raadsvoorstel zijn gevoegd.

II Ingekomen zienswijzen

a.,b.,c... : samenvatting zienswijze

• : *commentaar*

1. Reclamant 1 (groep omwonenden locatie Van Veldekekade)

Reclamant is het niet eens met de wijziging van het bestemmingsplan en niet met de beantwoording van de door hem eerder ingediende inspraakreactie. De volgende punten worden daarvoor ingebracht:

- a. Reclamant is van mening dat het versterken van het nautische karakter van de Zuid-Willemsvaart momenteel op een goede wijze plaatsvindt door het aanleggen van privé-vaart en vrachtschepen. Het aanleggen van woonarken en -schepen heeft naar zijn mening geen toegevoegde waarde en haalt deze waarde zelfs omlaag indien er vervuiling en overlast gaat ontstaan, waarvan momenteel geen sprake is. Deze zorg is gebaseerd op het bestaande 'vervulde' beeld aan de Ertveldplas van de bij de verhuizing betrokken woonboten. Woonschepen die verplaatst worden vanuit de Ertveldplas, dragen ook niet bij aan een nautische karakter als deze qua onderhoud en uitstraling zwaar verwaarloosd zijn.
De eisen om een ruimtelijk aanvaardbare inpassing te kunnen realiseren (o.a. de welstandscriteria) zijn gebaseerd op het kunnen verplaatsen van voldoende woonboten van de Ertveldplas en zijn hiermee "vloeibaar". Daarmee zijn de eisen afgestemd op de haalbaarheid van de verplaatsing en niet op het perspectief van de omwonenden van de Van Veldekekade. Dus het belang van de woonbooteigenaren (die ooit onwettig aan de Ertveldplas zijn gaan liggen) staat centraal en niet het belang van de omwonenden. Via dit bestemmingsplan wordt het probleem van de woonbooteigenaren opgelost, maar worden omwonenden benadeeld door grote risico's op geluids- en kadeoverlast en (beeld-) vervuiling. Ook de keuze om de woonboten niet direct aan de kade, maar 5,5 meter uit de kade te leggen, draagt volgens reclamant bij aan minder vrij uitzicht en groter risico op geluidsoverlast.
- *Door de aanleg van het Maximakanaal is de doorgaande beroepsvaart op de Zuid-Willemsvaart verdwenen. Hierdoor ontstaan er kansen voor nieuwe functies op en aan het water. Aan de Van de Veldekekade, die altijd de functie heeft gehad van aanmeerplaats en wachtplaats (voor sluis 0) voor vrachtschepen, komt er ruimte voor ligplaatsen voor woonboten. Enerzijds biedt dit de mogelijkheid voor verplaatsing van woonboten aan de Ertveldplas, die nu binnen de invloedssfeer van een zwaar industrieterrein liggen. Anderzijds biedt dit een mogelijkheid om een bijzondere aanvulling op het woonprogramma te realiseren (de gemeente beschikt nu slechts over 25 legale ligplaatsen voor woonboten).*

Ruimtelijk gezien is een woonbootlocatie aan de Van Veldekekade goed inpasbaar. Bij de planopzet is zorgvuldig gekeken naar de omgeving en de belangen die daarbij een rol spelen. Zo laat het bestemmingsplan geen woonboten toe op de ca. eerste 90 meter vanuit Sluis 0. Deze ruimte wordt geheel vrij gehouden van woonboten, hetgeen past bij de opbouw van de ruimtelijke structuur van het ten zuiden van het kanaal gelegen Bastion Sint Antonie en het water. Daarnaast is er vanuit ruimtelijke kwaliteit en naar aanleiding van de reacties van omwonenden op het voorontwerp voor gekozen om de eerste vijf ligplaatsen vanaf de historische binnenstad en Sluis 0 uitsluitend te reserveren voor woonschepen. Op deze ligplaatsen zijn woonarken dus niet toegestaan. Schepen hebben veel meer een relatie met de scheepvaart van vroeger dan woonarken en zorgen voor een meer nautische uitstraling.

In de stedenbouwkundige opzet is er ook voor gekozen om de woonboten niet direct aan de kade te leggen, maar 5,5 meter uit de kade. Dit bevordert de waterbeleving vanaf de kade. Ook draagt dit er aan bij dat de kade door woonbootbewoners niet gebruikt zal gaan worden als tuin/erf. Om dit gebruik verder tegen te gaan, biedt het bestemmingsplan per woonboot de mogelijkheid om een vlonder te realiseren tussen de woonboot en de kade, als extra buitenruimte, en zal elke woonboot op de kade een berging krijgen voor opslag. Daarnaast zal zowel publiekrechtelijk (het bestemmingsplan) als privaatrechtelijk (erfpachtovereenkomst voor de ligplaats) het privé gebruik van de kade als tuin, erf en/of opslagruimte worden verboden. Overlast op de kade, waarvoor reclamanten vrezen, is derhalve niet te verwachten.

M.b.t. de geluidsoverlast die reclamant als gevolg van dit plan verwacht, wordt het volgende opgemerkt. Het gaat hier om het realiseren van een woonfunctie. Een woonfunctie kan niet worden aangemerkt als hinder veroorzakende functie en is passend bij de omliggende woonfuncties. Bovendien wordt de nieuwe woonfunctie (woonboten) op ruime afstand gerealiseerd van de omliggende woningen. Deze afstand bedraagt tot de woningen aan de Maastrichtseweg ruim 55 meter en tot de woningen aan de Van Veldekekade ruim 50 meter. Niet valt in te zien dat dit voor omwonenden zal leiden tot onaantvaardbare hinder. Door deze ruime afstand (en de tussengelegen wegen en bomen) zal ook de impact op het woongenot van omliggende woningen (qua uitzichtverlies en privacyaantasting) niet ingrijpend zijn.

Tot slot is er bij de planontwikkeling aandacht voor de beeldkwaliteit van de te plaatsen woonboten. Er zijn welstandscriteria opgesteld, die tegelijk met het bestemmingsplan zullen worden vastgesteld en daardoor onderdeel zullen zijn van de welstandsnota. De criteria zijn dan ook niet 'vloeibaar', zoals reclamant aangeeft. Voor het plaatsen van een woonboot is een omgevingsvergunning nodig. De aanvraag om een omgevingsvergunning zal door de Welstands-/Monumentencommissie worden getoetst aan de vastgestelde welstandscriteria. Dit betekent dus niet dat elke woonboot vanuit de Ertveldplas zomaar zonder aanpassingen verplaatst kan worden.

In tegenstelling tot hetgeen reclamant beweert, zijn de belangen van omwonenden wel degelijk meegewogen bij de planopzet en hebben deze bij het voorontwerp geleid tot planaanpassing.

- b. Reclamant vraagt zich af hoe de handhaving georganiseerd wordt om verrommeling tegen te gaan. Bij de Ertveldplas is momenteel geen sprake van enige handhaving.
- *De gekozen ruimtelijke invulling stimuleert dat geen gebruik wordt gemaakt van de kade. De woonboten liggen niet direct aan de kade, maar 5,5 meter uit de kade. Daarnaast biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid een vlonder tussen woonboot en kade te realiseren als buitenruimte. Ook zal op de kade voor elke woonboot een berging worden gerealiseerd voor opslag. Het bestemmingsplan zelf verbiedt het gebruik van de kade voor opslag e.d. expliciet. Verder zullen de nieuwe ligplaatsen worden uitgegeven via een recht van erfpacht. In de te sluiten erfpachtovereenkomst wordt ook expliciet opgenomen dat particulier gebruik van de kade is verboden. Handhaving kan, indien nodig, door deze heldere publiekrechtelijke en privaatrechtelijke regeling effectief worden opgepakt. Daarbij speelt ook een rol dat de in het bestemmingsplan gekozen planopzet en de ligging van de Van Veldekekade in de stad en specifiek het in de toekomstige situatie gebruiken van de kade als wandelroute in het Zuid-Willemspark, het toezicht op de locatie vergemakkelijkt.*

- c. Reclamant geeft aan dat men van een ambtenaar te horen heeft gekregen dat er geen plannen zijn om de kade aan de Maastrichtseweg als park in te richten.
 - *Dit is juist. De kade van de Maastrichtseweg is in dit bestemmingsplan niet opgenomen. De ligplaatsen voor woonboten worden gerealiseerd aan de zuidzijde van de Zuid-Willemsvaart. De kade en naastgelegen groenzone aan deze zijde worden wel als park ingericht.*
- d. Reclamant is met name beducht voor een substantiële waardedaling van het door hun aangekochte huis aan de Maastrichtseweg, doordat het vrije uitzicht permanent verdwijnt wanneer er woonboten tegenover te komen liggen.
 - *Voor zover reclamant van mening is dat de waarde van zijn woning als gevolg van het bestemmingsplan zal dalen, staat het hem vrij bij het college van burgemeester en wethouders een aanvraag om tegemoetkoming in eventuele planschade (als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening) in te dienen. Deze aanvraag kan worden ingediend nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.*

Conclusie: zienswijzen onder a., b., c. en d. zijn ongegrond.

2. Reclamant 2

- a. Reclamant geeft aan dat hij een woonark heeft aan de Ertveldplas die waarschijnlijk verplaatst wordt naar de Van Veldekekade. Deze ark heeft een hoofdwoning en een zelfstandige bijwoning, die elk een eigen toegang hebben via een aparte loopplank. Reclamant wil deze twee loopplanken behouden in het kader van het overgangsrecht. Ook wil reclamant dat de ligging van de woonark hetzelfde blijft als nu het geval is, met de ingang van de portiek aan de walkant.
 - *Het uitgangspunt van de nieuw te realiseren woonbootlocatie aan de Van Veldekekade is 12 ligplaatsen, waarbij elke ligplaats gebruikt mag worden voor één woonboot, zijnde één woning. Indien reclamant ervoor kiest om zijn woonark te verplaatsen naar de Van Veldekekade zal aan deze voorwaarde moeten worden voldaan, anders kan geen omgevingsvergunning worden verleend. Twee woningen en twee loopplanken zijn aan de Van Veldekekade niet toegestaan. Op deze locatie is ook geen sprake van overgangsrecht, waarover reclamant spreekt, aangezien deze locatie nog gerealiseerd moet worden. Daarnaast zal voldaan moeten worden aan de door de gemeenteraad vastgestelde welstandscriteria. De aanvraag omgevingsvergunning, met daarin opgenomen de ligging van de woonboot, zal ook daarop getoetst worden.*
- b. Reclamant is van mening dat zijn woonboot aan de Ertveldplas daar niet illegaal ligt. Dit in verband met de Wet verduidelijking voorschriften woonboten, die op 1 januari 2018 in werking is getreden. Woonboten die daar op deze peildatum lagen, krijgen een omgevingsvergunning, als deze niet in strijd liggen met de gemeentelijke verordeningen, die het bouwen of gebruiken van woonboten regelt. Op de peildatum was er volgens reclamant geen verordening t.a.v. bouwen of gebruiken van woonboten. De rechtszekerheid verzet zich tegen gedwongen verplaatsing van een woonboot, terwijl die verplaatsing niet noodzakelijk is.

Reclamant is ook van mening dat het uitsterfbeleid voor de woonboten aan de Ertveldplas op gespannen voet staat met het eigendomsrecht (art 1 van het eerste protocol van het EVRM). De waarde van deze boten wordt tot nihil gereduceerd.

- *Deze zienswijze richt zich feitelijk niet tegen het bestemmingsplan 'Woonbootlocaties Van Veldekekade en Rosmalense Plas', waarin nieuwe woonbootlocaties worden mogelijk gemaakt. Het richt zich op het wel of niet legaal zijn van de woonboten aan de Ertveldplas, waarop dit bestemmingsplan niet ziet. In die zin is deze zienswijze ook niet ontvankelijk.*

Toch willen we hier inhoudelijk op reageren. In het kader van de inspraak is een soortgelijke zienswijze ook ingebracht. Bij de beoordeling van die inspraakreactie is uitgebreid ingegaan op de 'Wet verduidelijking voorschriften woonboten' (Wvww) en is geconcludeerd dat de woonboten aan de Ertveldplas niet onder de overgangsregeling van deze wet vallen. Op grond van de APV van de gemeente 's-Hertogenbosch (zoals die luidde op 1 januari 2018) was het verboden op of aan het openbaar water een ligplaats in te nemen of te hebben dan wel een ligplaats beschikbaar te stellen voor een woonboot buiten de daarvoor door het college aangewezen gedeelten. In 's-Hertogenbosch zijn twee locaties aangewezen, te weten de Industriehaven en de Binnenhaven. Dat betekent dat een ligplaats innemen met een woonboot aan de Ertveldplas op grond van de APV verboden was. De woonboten aan de Ertveldplas worden dan ook, in tegenstelling tot hetgeen reclamant stelt, niet beschermd door de overgangsregeling van de Wvww. Het gemeentelijk standpunt is ook bevestigd door een onafhankelijk advies hierover van Hekkelman advocaten, d.d. 17 september 2020. Dit advies is bijgevoegd (bijlage 1).

Verder spreekt reclamant over een gedwongen verplaatsing van de woonboten die nu aan de Ertveldplas liggen. Daarvan is echter geen sprake. Woonbootbewoners aan de Ertveldplas hebben een keuze voorgelegd gekregen. Men kon kiezen voor verplaatsing naar de Van Veldekekade of naar de Rosmalense Plas (waar ligplaatsen voor woonboten via dit bestemmingsplan als zodanig bestemd worden) of om op een deel van de Ertveldplas te blijven liggen op basis van persoonsgebonden overgangsrecht.

De stelling van reclamant dat de uitsterfregeling bij de Ertveldplas op gespannen voet staat met het eigendomsrecht wordt niet gedeeld. De oever waaraan en het water waarin de woonboten liggen, zijn in eigendom bij de gemeente en niet bij de woonbootbewoners. Uitsluitend de woonboten zijn in particulier bezit. Daarnaast is het recht van een eigenaar op ongestoord genot van het eigendom niet absoluut, maar wordt het begrensd door het recht van de overheid om die wetten toe te passen die hij noodzakelijk oordeelt om het gebruik van eigendom te reguleren in overeenstemming met het algemeen belang. Aangezien bij de Ertveldplas de woonboten liggen binnen de invloedssfeer van een zwaar bedrijventerrein en een hoogspanningsleiding, is een goed woonklimaat hier niet haalbaar. Bovendien zou een permanente woonbestemming hier de mogelijkheden voor omliggende bedrijven beperken. In het kader van het algemeen belang en een goede ruimtelijke ordening is dat niet wenselijk, vandaar dat is gekozen voor een persoonsgebonden overgangsrecht (dat via een separaat bestemmingsplan definitief zal worden geregeld).

De stelling dat hierdoor de waarde van de woonboten aan de Ertveldplas tot nihil wordt gereduceerd wordt eveneens niet gedeeld. Op dit moment wordt de waarde van de woonboten uitsluitend bepaald door de boten zelf en niet mede door een ligplaats. Er is immers geen sprake van een positief bestemde of anderszins legale ligplaats. Het toekennen van een

persoonsgebonden overgangsrecht kan om die reden niet van negatieve invloed zijn op de waarde van de woonboten.

- c. Reclamant vraagt zich ook af op grond van welke bevoegdheid de raad het verhuren van de woonboot verbiedt en waarom alleen de eigenaar de boot mag bewonen. In de regel is dat niet verboden. Ook vraagt reclamant zich af volgens welke regels de tweede woonboot aan de Ertveldplas verwijderd moet worden.
- In de Woonvisie 's-Hertogenbosch (vastgesteld in 2020) ziet de gemeente zich gesteld voor vier woonopgaven: 1. Passend en betaalbaar wonen voor iedereen; 2. Leefbare en inclusieve buurten; 3. Toekomstbestendige en duurzame woningvoorraad en 4. Strategisch innovatief woonprogramma. Het is vanwege de grote krapte op de woningbouwmarkt moeilijk om de eerste opgave te realiseren. Daarom maakt de gemeente bij nieuwbouw afspraken over een zelfbewoningsplicht. Dit om speculatie te voorkomen en/of om te voorkomen dat woningen worden opgekocht door beleggers.*
Bij de verplaatsing van de woonboten aan de Ertveldplas gaat het bovendien in eerste instantie om het bieden van een alternatieve woonplek. Om die reden wordt verhuur/onderhuur van een nieuwe ligplaats aan de Van Veldekekade (en de Rosmalense Plas) niet toegestaan en zal een 'zelfbewoningsplicht' worden opgenomen in de erfpachtovereenkomst. Daarnaast is er, met het oog op de verplaatsing en mede vanwege de zelfbewoningsplicht, voor gekozen dat een legale ligplaats op één van de nieuwe woonbootlocaties uitsluitend wordt toegekend, indien de locatie(s) die men aan de Ertveldplas tijdelijk in gebruik heeft, geheel leeg en ontruimd aan de gemeente ter beschikking wordt (worden) gesteld.
- d. Reclamant geeft aan dat de gemeente niet beschikt over welstandscriteria voor woonboten, zodat de welstandsc commissie daar ook niet aan kan toetsen. Welstandseisen kunnen ook erg willekeurig zijn en kostbaar.
- In het kader van deze planontwikkeling zijn welstandscriteria voor de aan te leggen woonboten op de nieuwe locaties opgesteld. Deze zullen tegelijk met het bestemmingsplan worden vastgesteld en daardoor onderdeel worden van de welstandsnota. Voor het plaatsen van een woonboot is een omgevingsvergunning nodig. De aanvraag om een omgevingsvergunning zal door de Welstands-/Monumentencommissie worden getoetst aan de vastgestelde welstandscriteria.*
- e. Reclamant stelt dat de planregels geen waarborg bevatten voor de geluidsvoorziening t.b.v. van de woonboten.
- Om voor de woonboten aan de Van Veldekekade een aanvaardbare geluidsbelasting vanwege wegverkeer te behalen, zal een geluidwerende voorziening met een hoogte van circa 1 meter worden aangebracht ten noorden van de weg Van Veldekekade. De gemeente is eigenaar van de betreffende gronden waarop de geluidwerende voorziening wordt geplaatst, de kosten van deze voorziening zijn meegenomen in de kostenraming en de gemeente zal opdracht geven voor de aanleg ervan. De gemeente zegt dan ook toe dat deze voorziening wordt aangelegd. Desondanks is er, om reclamant in deze tegemoet te komen, hiervoor ook een voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen.*

Conclusie: *zienswijzen onder a., c. en d. zijn ongegrond, zienswijze onder e. is gegrond en zienswijze onder b. is niet ontvankelijk.*

3. Reclamant 3

- a. Reclamant wijst erop dat de gemeente van mening is dat de woonboten aan de Ertveldplas daar illegaal liggen, maar dat dit standpunt in de plantoelichting, noch in enig ander aan het ontwerpplan ten grondslag liggend stuk wordt onderbouwd. Reclamant wijst in dat licht op de Wet verduidelijking voorschriften woonboten. De peildatum voor de overgangsregeling in deze wet is 1 januari 2018. Voor zover ten aanzien van Ertveldplas op die peildatum geen sprake was van een verordening die het bouwen of gebruiken van woonboten op die locatie regelt, kan naar het oordeel van reclamant niet gesproken worden van een illegale woonboot. In zoverre verzet de rechtszekerheid zich tegen gedwongen verplaatsing van een woonboot, nog los van de vraag of verplaatsing in ruimtelijk opzicht wel noodzakelijk is.

Reclamant wijst erop dat de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 20 juli 2011 van voor de peildatum is. M.b.t. de overwegingen van de Afdeling in deze uitspraak geeft reclamant aan dat een op grond van de Wet verduidelijking voorschriften woonboten legaal te achten bouwwerk niet in strijd is met de geluidscontour van industrieterrein De Rietvelden. Met betrekking tot de voorziene natuurontwikkeling in de Ertveldpolder, merkt reclamant op dat voor zover deze ontwikkeling inmiddels is voltooid, de woonboten daar niet aan in de weg stonden. Voor zover deze ontwikkeling nog niet is gerealiseerd, dient daar een nieuwe actuele afweging voor gemaakt te worden.

- *Deze zienswijze richt zich feitelijk niet tegen het bestemmingsplan 'Woonbootlocaties Van Veldekekade en Rosmalense Plas', waarin nieuwe woonbootlocaties worden mogelijk gemaakt. Het richt zich op het wel of niet legaal zijn van de woonboten aan de Ertveldplas, waarop dit bestemmingsplan niet ziet. In die zin is deze zienswijze ook niet ontvankelijk.*

Toch willen we hier inhoudelijk nog kort op reageren. In het kader van de inspraak is een soortgelijke zienswijze ook ingebracht. Bij de beoordeling van die inspraakreactie is uitgebreid ingegaan op de 'Wet verduidelijking voorschriften woonboten' (Wvww) en is geconcludeerd dat de woonboten aan de Ertveldplas niet onder de overgangsregeling van deze wet vallen. Op grond van de APV van de gemeente 's-Hertogenbosch (zoals die luidde op 1 januari 2018) was het verboden op of aan het openbaar water een ligplaats in te nemen of te hebben dan wel een ligplaats beschikbaar te stellen voor een woonboot buiten de daarvoor door het college aangewezen gedeelten. In 's-Hertogenbosch zijn twee locaties aangewezen, te weten de Industriehaven en de Binnenhaven. Dat betekent dat een ligplaats innemen met een woonboot aan de Ertveldplas op grond van de APV verboden was. De woonboten aan de Ertveldplas worden dan ook, in tegenstelling tot hetgeen reclamant stelt, niet beschermd door de overgangsregeling van de Wvww. Het gemeentelijk standpunt is ook bevestigd door een onafhankelijk advies hierover van Hekkelman advocaten, d.d. 17 september 2020. Dit advies is bijgevoegd (bijlage 1).

Nog los van het feit dat er geen sprake is van legale ligplaatsen voor woonboten aan de Ertveldplas is er sowieso geen sprake van een gedwongen verplaatsing van de woonboten die nu

aan de Ertveldplas liggen. Woonbootbewoners aan de Ertveldplas hebben een keuze voorgelegd gekregen. Men kon kiezen voor verplaatsing naar de Van Veldekekade of naar de Rosmalense Plas (waar ligplaatsen voor woonboten via dit bestemmingsplan als zodanig bestemd worden) of om op een deel van de Ertveldplas te blijven liggen op basis van persoonsgebonden overgangsrecht.

Met betrekking tot hetgeen reclamant opmerkt over de overwegingen van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State in de uitspraak van 20 juli 2011 merken wij het volgende op. De uitspraak van de Afdeling is helder voor wat betreft het niet legaal aanwezig zijn van de woonboten. Zoals hierboven aangegeven verandert de Wvfw daar niets aan. Ook de overwegingen van de gemeente destijds om de woonboten niet positief te bestemmen, aangezien door de ligging binnen de geluidszone van het industrieterrein de Rietvelden – Ertveld een goed woon- en leefklimaat niet mogelijk is, geldt nog steeds. Deze overweging heeft de Afdeling niet onredelijk geacht.

Met betrekking tot de gewenste natuurontwikkeling wordt nog opgemerkt dat die door de huidige ligging van de woonboten tot op heden niet heeft kunnen plaatsvinden. De natuurontwikkeling is in lijn met de vigerende bestemming 'natuur' ter plaatse op grond van het bestemmingsplan 'Buitengebied', onherroepelijk sinds 20 juli 2011. Op een deel van de Ertveldplas mogen de woonboten, die daarvoor kiezen, blijven liggen op basis van persoonsgebonden overgangsrecht. Hiervoor wordt separaat een bestemmingsplan in procedure gebracht. Het vrijkomende deel aan de Ertveldplas wordt dan in de natuurontwikkeling meegenomen.

- b. *Reclamant is van mening dat het uitsterfbeleid voor de woonboten aan de Ertveldplas op gespannen voet staat met het eigendomsrecht (art 1 van het eerste protocol van het EVRM), omdat het de waarde van deze boten tot nihil reduceert. Voor zover die constructie zou inhouden dat hij zijn andere woonboot niet aan derden mag verhuren, is niet duidelijk op grond van welke bevoegdheid de raad het verhuren van de woonboot verbiedt. In de regel is dat niet verboden.*
- *Ook deze zienswijze richt zich feitelijk niet tegen het bestemmingsplan 'Woonbootlocaties Van Veldekekade en Rosmalense Plas', waarin nieuwe woonbootlocaties worden mogelijk gemaakt. Het richt zich op de woonboten aan de Ertveldplas, waarop dit bestemmingsplan niet ziet. In die zin is deze zienswijze ook niet ontvankelijk.*

Ook hier willen daar toch kort inhoudelijk op ingaan. De stelling van reclamant dat de uitsterfregeling bij de Ertveldplas op gespannen voet staat met het eigendomsrecht wordt niet gedeeld. De oever waaraan en het water waarin de woonboten liggen, zijn in eigendom bij de gemeente en niet bij de woonbootbewoners. Uitsluitend de woonboten zijn in particulier bezit. Daarnaast is het recht van een eigenaar op ongestoord genot van het eigendom niet absoluut, maar wordt het begrensd door het recht van de overheid om die wetten toe te passen die hij noodzakelijk oordeelt om het gebruik van eigendom te reguleren in overeenstemming met het algemeen belang. Aangezien bij de Ertveldplas de woonboten liggen binnen de invloedssfeer van een zwaar bedrijventerrein en een hoogspanningsleiding, is een goed woonklimaat hier niet haalbaar. Bovendien zou een permanente woonbestemming hier de mogelijkheden voor omliggende bedrijven beperken. In het kader van het algemeen belang en een goede ruimtelijke ordening is dat niet wenselijk, vandaar dat is gekozen voor een persoonsgebonden

overgangsrecht (dat via een separaat bestemmingsplan definitief wordt geregeld). De stelling dat hierdoor de waarde van de woonboten aan de Ertveldplas tot nihil wordt gereduceerd wordt eveneens niet gedeeld. Op dit moment wordt de waarde van de woonboten uitsluitend bepaald door de boten zelf en niet mede door een ligplaats. Er is immers geen sprake van een positief bestemde of anderszins legale ligplaats. Het toekennen van een persoonsgebonden overgangsrecht kan om die reden niet van negatieve invloed zijn op de waarde van de woonboten.

Daarnaast legt reclamant een mogelijk verband tussen de uitsterfconstructie op de Ertveldplas en het niet mogen verhuren van zijn andere woonboot aan derden. De uitsterfconstructie zal persoonsgebonden zijn en zal alleen gelden voor huidige bewoners. Nieuwe bewoners kunnen hier geen aanspraak op maken. In zoverre betekent dit een inperking van de verhuurmogelijkheden van de tweede woonboot.

Mogelijk doelt reclamant hier op het feit dat de gemeente bij de ligplaatsen op de nieuwe woonbootlocaties een eis tot zelfbewoning stelt. Deze eis is gebaseerd op de Woonvisie 's-Hertogenbosch (vastgesteld in 2020). In deze visie ziet de gemeente zich gesteld voor vier woonopgaven: 1. Passend en betaalbaar wonen voor iedereen; 2. Leefbare en inclusieve buurten; 3. Toekomstbestendige en duurzame woningvoorraad en 4. Strategisch innovatief woonprogramma. Het is vanwege de grote krapte op de woningbouwmarkt moeilijk om de eerste opgave te realiseren. Daarom maakt de gemeente bij nieuwbouw afspraken over een zelfbewoningsplicht. Dit om speculatie te voorkomen en/of om te voorkomen dat woningen worden opgekocht door beleggers.

Bij de verplaatsing van de woonboten aan de Ertveldplas gaat het bovendien in eerste instantie om het bieden van een alternatieve woonplek. Om die reden wordt verhuur/onderhuur van een nieuwe ligplaats aan de Van Veldekekade (en de Rosmalense Plas) niet toegestaan en zal een 'zelfbewoningsplicht' worden opgenomen in de erfpachtovereenkomst. Daarnaast is er, met het oog op de verplaatsing en mede vanwege de zelfbewoningsplicht, voor gekozen dat een legale ligplaats op één van de nieuwe woonbootlocaties uitsluitend wordt toegekend, indien de locatie(s) die men aan de Ertveldplas tijdelijk in gebruik heeft, geheel leeg en ontruimd aan de gemeente ter beschikking wordt (worden) gesteld.

- c. Reclamant wijst erop dat zijn alternatieve ligplaats aan de Van Veldekekade zijn woon- en leefklimaat juist niet verbetert. Deze ligplaats ligt vlakbij een brug over het water met daarop een drukke verkeersweg. Geluid dat van boven komt is niet te dempen. Daarbij ligt deze locatie vlakbij de locatie waar een beoogde horecaonderneming gaat komen. Reclamant is van mening dat deze nieuwe plek veel meer geluidsoverlast geeft dan zijn huidige plek.
- In het kader van het dit bestemmingsplan is ook geluidsonderzoek uitgevoerd vanwege wegverkeer. Vanwege de geluidsbelasting van de weg Van Veldekekade op de ligplaatsen zal een geluidsscherm van circa 1 meter hoog aan de noordzijde van de weg worden geplaatst. Daarmee wordt een aanvaardbaar geluidsniveau behaald. Op de huidige woonbootlocatie aan de Ertveldplas is geen sprake van een aanvaardbaar geluidsniveau, dit als gevolg van industrielawaai van het industrieterrein De Rietvelden - Ertveld.

De geluidsbelasting vanaf de Merwedeweg (de weg op de brug, waarover reclamant spreekt) is een stuk lager. Op de ligplaats die reclamant via een reserveringsovereenkomst is aangeboden, blijft de geluidsbelasting onder de wettelijke voorkeursgrenswaarde.

Reclamant verwijst naar een locatie, nabij zijn aangeboden ligplaats, waar volgens reclamant een horecaonderneming is beoogd. Deze zal ook de nodige overlast geven. Reclamant doelt hier waarschijnlijk op de door de gemeente voorgenomen verhuur van de Sluiswachterskade. Eind 2021 heeft de gemeente partijen de mogelijkheden geboden om zich voor deze locatie in te schrijven op basis van een plan. De gemeente is voor deze locatie op zoek naar een nieuwe publieksgerichte invulling, die zich ook richt op (de beleving van) het water. Horeca is daarbij een mogelijkheid. In de basisuitgangspunten voor de inschrijving is wel opgenomen dat activiteiten in de nacht (vanaf 22 uur), die (geluids)overlast geven niet zijn toegestaan. Op dit moment is nog geen keuze gemaakt en is dus ook nog niet zeker of ter plekke een horecafunctie wordt gevestigd. Mocht er wel een horecafunctie komen dan zal deze functie ook moeten voldoen aan de eisen die daarvoor gelden in het Activiteitenbesluit.

- d. Daarnaast biedt het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende rechtszekerheid. Met verplaatsing van de woonboten ontstaat een vergunningplicht die een toets aan de Welstandsnota inhoudt. Uit de plantoelichting blijkt dat tegelijk met de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan een aanpassing van de welstandsnota aan de gemeenteraad zal worden voorgelegd. De inhoud van die nota kan dus nog alle kanten op. De uiteindelijke inhoud van die welstandsnota is echter rechtsreeks bepalend voor de rechtspositie van reclamant, aangezien het niet ondenkbaar is dat hij aanpassingen moet verrichten aan zijn woonboot om aanspraak te kunnen maken op een positief welstandsadvies. Indien hij geen positief welstandsadvies krijgt, krijgt hij geen omgevingsvergunning en staat hij met lege handen.
- *Zoals in het commentaar onder punt 3a. al is opgemerkt is er geen sprake van een gedwongen verplaatsing van de woonboten in de Ertveldplas. Woonbootbewoners aan de Ertveldplas hebben een keuze voorgelegd gekregen. Men kon kiezen voor verplaatsing naar de Van Veldekekade of naar de Rosmalense Plas (waar ligplaatsen voor woonboten via dit bestemmingsplan als zodanig bestemd worden) of om op een deel van de Ertveldplas te blijven liggen op basis van persoonsgebonden overgangsrecht.*

Bij verplaatsing naar een permanente legale woonbootlocatie is ook de beeldkwaliteit van belang. Om die reden zijn voor beide nieuwe woonbootlocaties welstandscriteria opgesteld. De woonbootbewoners hebben allen het aanbod gehad om gebruik te maken van een architect, die een ontwerp kon maken dat zou voldoen aan deze criteria. Diverse bewoners hebben hiervan gebruik gemaakt. De welstandscriteria worden tegelijk met dit bestemmingsplan ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad. In het voorontwerp- en ontwerpbestemmingsplan waren deze criteria ook al opgenomen. Hierop zijn geen inhoudelijk reacties ontvangen. Het ligt daarom in de lijn der verwachting dat deze criteria door de gemeenteraad worden vastgesteld. Uiteraard is het mogelijk, zoals reclamant aanhaalt, dat de raad de criteria gewijzigd vaststelt. Dit betekent echter niet dat dit de rechtspositie van reclamant zodanig schaadt dat reclamant met lege handen komt te staan.

In het keuzetraject dat aan de woonbootbewoners is voorgelegd, wordt hen voldoende ruimte en tijd geboden om aan de gestelde eisen te kunnen voldoen. Bewoners, zoals reclamant, die hebben gekozen voor een ligplaats aan de Van Veldekekade hebben van de gemeente een reserveringsovereenkomst voor een ligplaats aangeboden gekregen. Door ondertekening van deze overeenkomst wordt voor hen een ligplaats gereserveerd. Indien aan een aantal voorwaarden is voldaan wordt deze reserveringsovereenkomst opgevolgd door het aanbieden van een erfpachtovereenkomst voor de ligplaats. Eén van deze voorwaarden houdt in dat de te plaatsen woonboot moet beschikken over een onherroepelijke omgevingsvergunning. Voor het indienen van een (ontvankelijke) aanvraag omgevingsvergunning krijgen mensen ruim voldoende de tijd, nl. binnen 8 maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. In deze periode kan onderzocht worden hoe de woonboot kan gaan voldoen aan de gestelde welstandseisen.

Mocht om wat voor reden dan ook niet aan alle voorwaarden worden voldaan om een aanbieding voor een erfpachtovereenkomst te krijgen, dan kan de betreffende bewoner blijven wonen aan de Ertveldplas op basis van de daar gestelde voorwaarden (indikking en persoonsgebonden overgangsrecht).

- e. Reclamant stelt dat de planregels geen waarborg bevatten voor de geluidsvoorziening t.b.v. van de woonboten.
- *Om voor de woonboten aan de Van Veldekekade een aanvaardbare geluidsbelasting vanwege wegverkeer te behalen, zal een geluidwerende voorziening met een hoogte van circa 1 meter worden aangebracht ten noorden van de weg Van Veldekekade. De gemeente is eigenaar van de betreffende gronden waarop de geluidwerende voorziening wordt geplaatst, de kosten van deze voorziening zijn meegenomen in de grondexploitatie en de gemeente zal opdracht geven voor de aanleg ervan. De gemeente zegt dan ook toe dat deze voorziening wordt aangelegd. Desondanks is er, om reclamant in deze tegemoet te komen, hiervoor ook een voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen.*

Conclusie: *zienswijzen onder c. en d. zijn ongegrond, zienswijze onder e. is gegrond en zienswijzen onder a. en b. zijn niet ontvankelijk.*

4. Reclamant 4

- a. Reclamant (vereniging die het visrecht van de Rosmalense Plas huurt van de gemeente) schetst het tot nu toe gelopen proces. In het kader van de Inspraak heeft reclamant zich uitgesproken tegen de realisatie van een woonbootlocatie aan de Rosmalense Plas. In de afgelopen jaren heeft men hun vismogelijkheden al verkleind zien worden door o.a. verkleining van de Stenenkamer plas en afstoting Heinis wiel. Ook wijst men nog op de plannen om zonnepanelen op de Rosmalense plas te plaatsen.
Door het realiseren van een woonbootlocaties verliest men opnieuw viswater. In de daarop volgende gesprekken met de gemeente heeft reclamant ingestemd met compensatie door drie nieuwe visstekken te realiseren aan de zuidwestzijde van de plas. Door gewijzigde inzichten is reclamant genooddaakt terug te komen op dit compensatievoorstel. Het aantal leden van de vereniging is in de afgelopen 2 jaar explosief gestegen van 800 tot ruim 1.100. Het creëren en in

stand houden van aantrekkelijk viswater is belangrijk om leden de gewenste activiteiten en voorzieningen aan te kunnen bieden. Ook heeft de algemene ledenvergadering zich uitgesproken tegen de realisatie van de woonbotenlocatie. Tot slot wijst men erop dat de noodzaak om een alternatieve woonbootlocatie aan de Rosmalense Plas te realiseren voor de woonbootbewoners van Ertveldplas is vervallen, nu niemand van deze bewoners naar de Rosmalense Plas wil verhuizen. De gemeente streeft met dit plan dus niet het oorspronkelijke doel na.

Reclamant geeft tot slot aan dat men bereid is de dialoog met de gemeente aan te gaan op basis van de gewijzigde inzichten.

- *Naar aanleiding van deze zienswijze is opnieuw het gesprek aangegaan met reclamant. Daarin is door reclamant een toelichting gegeven op het gewijzigde inzicht en is vooral gewezen op het belang van behoud van voldoende vismogelijkheden. Het sterk gegroeide ledental speelt daarbij een belangrijke rol. In overleg is afgesproken dat de gemeente nogmaals zou kijken naar de compensatiemogelijkheden in relatie tot de door reclamant genoemde opties/wensen. Dit betreft de huur van het visrecht van de Oosterplas, de Ploossche Plas of het IJzeren Kind. Voor de Groote Wielenplas zou men graag evenementen willen organiseren, o.a. gericht op de jeugd. Nadat de verschillende opties zijn bekeken is aan reclamant een nieuw aanbod voorgelegd. Daarbij is ook rekening gehouden met mogelijke toekomstige ontwikkelingen op en rondom de Rosmalense Plas. Reclamant kan het visrecht van de Ploossche Plas huren, onder de voorwaarde dat dit toekomstige ontwikkelingen nabij de plas niet mag belemmeren en dat rekening wordt gehouden met belangen van woningen aan de zuidzijde van deze plas. Het organiseren van visevenementen aan de Groote Wielenplas is voor de gemeente ook bespreekbaar.*

Reclamant heeft waardering uitgesproken voor het feit dat de gemeente opnieuw het gesprek is aangegaan. Men ziet kansen in het voorgestelde aanbod, maar men heeft daarbij aangegeven dat men nu niet instemt met zonnepanelen op de Rosmalense Plas. Dit valt ook buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan. Afgesproken is dat reclamant zowel voor de Ploossche Plas als voor de Groote Wielenplas zijn ideeën gaat uitwerken en dat op basis daarvan verdere afspraken worden gemaakt.

- b. Reclamant is van mening dat een woonbootlocatie afbreuk doet aan het natuurlijke karakter van deze locatie. Plaatsing van woonbootlocaties brengt niet alleen tijdens de aanleg risico's met zich mee voor flora en fauna, maar ook daarna door geluidsoverlast en mogelijk lozingen in het oppervlaktewater. De conclusie uit quickscan van Bureau Waardenburg gaat volgens reclamant voorbij aan het in stand houden van het natuurlijke karakter van de pas en omgeving. De aanleg van woonboten, steigers en voorzieningen op de wal belemmeren het plezier van vissers maar ook talloze andere recreanten rondom de plas.
- *Uit de door Bureau Waardenburg uitgevoerde quickscan blijkt dat met name de kap van bomen effecten kan hebben voor beschermde soorten. Voor de uitvoering van het plan hoeven echter geen bomen te worden gekapt. Om te zorgen dat de woonboten op een zachte manier ingepast worden en het bosachtige karakter dominant blijft, is ervoor gekozen om in de plas twee eilanden voor de oever te realiseren. Deze eilanden hebben elk één toegang vanaf de oever. Op de oever hoeven daardoor nauwelijks ingrepen plaats te vinden, waardoor het natuurlijke karakter intact blijft. Door het realiseren van deze eilandjes wordt ook het gebruik van de vaste oever door bewoners voorkomen.*

Conclusie: *zienswijzen onder a. is gegrond en onder b. is ongegrond.*

Bijlage 1

Advies Hekkelman Advocaten d.d. 17 september 2020

Aan het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente 's-Hertogenbosch
t.a.v. de heer T. Habraken
Postbus 12345
5200 GZ 'S-HERTOGENBOSCH

Per e-mail : t.habraken@'s-hertogenbosch.nl

Nijmegen, 17 september 2020

Ons kenmerk
Den Bosch/Advies woonboten
20201062 - 1968538/1 - TL/

Telefoonnummer
024 - 382 83 38

E-mail
[REDACTED]

Faxnummer
024 - 382 83 88

Geachte heer Habraken,

In uw e-mail van 6 augustus 2020 heeft u mij gevraagd de gemeente 's-Hertogenbosch te adviseren over de betekenis van de 'Wet verduidelijking voorschriften woonboten' voor de woonboten die in de Ertveldplas een ligplaats hebben. Hierna treft u mijn advies aan.

1. Inleiding en vraagstelling

Ter plaatse van de Ertveldplas geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Dit bestemmingsplan staat woonboten niet toe.¹

In de afgelopen jaren is de gemeente, samen met de betrokken partijen, bezig geweest om tot een planologisch-juridische regeling te komen voor de betreffende woonboten. In het raadsbesluit van 11 juli 2017 heeft de raad – grofweg – voor een tweeledige oplossing gekozen: 1) de aanwezige woonboten worden onder het persoonsgebonden overgangsrecht gebracht, zodat de ten tijde van de peildatum in de woonboten woonachtige personen hun woonboot kunnen blijven bewonen, en 2) de Van Veldekade wordt aangewezen als woonbootlocatie, zodat de bewoners de mogelijkheid hebben om te verhuizen naar een locatie waar zij permanent in een woonboot kunnen wonen. Later is gebleken dat ook de Rosmalense Plas mogelijk geschikt is als woonbootlocatie.

Op 4 november 2019 hebben burgemeester en wethouders het voorontwerpbestemmingsplan 'Woonbootlocaties Van Veldekade en Rosmalense Plas' ter inzage gelegd.

¹ Zie daarover ook de uitspraak van de Afdeling over dit bestemmingsplan: AbRS 20 juli 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BR2285.

In de inspraakreactie van 1 december 2019 is, met verwijzing naar het advies van 11 februari 2019 dat ik voor de gemeente Nijmegen heb opgesteld, gewezen op de 'Wet verduidelijking voorschriften woonboten'. De toepasselijkheid van deze wet zou tot gevolg hebben dat de woonboten die in de Ertveldplas liggen legaal aanwezig zijn. De Bewonersvereniging Ertveldplas heeft deze wet, wederom met verwijzing naar mijn eerdergenoemde advies, recent ook onder de aandacht van de gemeenteraad gebracht.

Tegen deze achtergrond wilt u weten wat de betekenis van de 'Wet verduidelijking voorschriften woonboten' voor de woonboten in de Ertveldplas is.

2. Beantwoording

2.1 Algemeen

Voor een uitgebreide bespreking van (de parlementaire geschiedenis bij en de rechtspraak van de bestuursrechter over) de Wet verduidelijking voorschriften woonboten (hierna: 'de Wvww'), verwijs ik naar mijn advies van 11 februari 2019 dat zich in uw dossier bevindt en ook bij de raad bekend is. Ik volsta in dit advies met een aantal meer inleidende opmerkingen en bezie vervolgens de betekenis van de Wvww voor de betreffende woonboten. Ik betrek daarbij uiteraard de relevante actuele ontwikkelingen van na mijn advies van 11 februari 2019.

2.2 Wet verduidelijking voorschriften woonboten

'Bouwwerken' in de zin van de Woningwet en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: 'de Wabo') zijn (in beginsel) omgevingsvergunningplichtig. In de uitspraak van 16 april 2014 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: 'de Afdeling'), anders dan daarvoor, geoordeeld dat een woonboot (onder omstandigheden) een 'bouwwerk' is.² De koerswijziging van de Afdeling had tot gevolg dat nagenoeg alle circa 10.000 woonboten in Nederland illegaal waren.³ Die consequentie achtte de regering niet aanvaardbaar.

Op 1 januari 2018 is de Wvww in werking getreden. Vertrekpunt in het wetsvoorstel was – kort gezegd – het wegnemen van de voor eigenaren en gebruikers van bestaande woonboten nadelige gevolgen van de uitspraak van de Afdeling. In de Wvww is daartoe (onder meer) in overgangsrecht voorzien. Dat overgangsrecht, zie artikel 8.2a van de Wabo, luidt als volgt:

"1 Indien voor het bouwen of gebruiken van een woonboot of een ander drijvend object dat hoofdzakelijk wordt gebruikt voor verblijf voor of op het tijdstip van inwerkingtreding van de Wet verduidelijking voorschriften woonboten krachtens een provinciale of een gemeentelijke verordening een vergunning of ontheffing is verleend, wordt die vergunning of ontheffing gelijkgesteld met een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onderdeel a, c of d.

2 Een woonboot of een ander drijvend object dat hoofdzakelijk wordt gebruikt voor verblijf ten aanzien waarvan tot het tijdstip van inwerkingtreding van de Wet

² AbRS 16 april 2014, ECLI:NL:RVS:2014:1331.

³ Commissiebrief inzake Wet verduidelijking voorschriften woonboten van 8 mei 2020.

verduidelijking voorschriften woonboten krachtens een provinciale of een gemeentelijke verordening geen vergunning of ontheffing werd vereist voor het bouwen of gebruiken ervan, wordt met ingang van het tijdstip van inwerkingtreding van de Wet verduidelijking voorschriften woonboten gelijkgesteld met een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning als bedoeld in de artikelen 2.1, eerste lid, onderdelen a, c of d is verleend.”.

De hierboven weergegeven overgangsregeling voorziet in een ‘gelijkstellingsregeling’ voor twee situaties:

- 1) ontheffing/vergunning verleend: er is voor het bouwen of gebruiken van een woonboot voor of op het tijdstip van inwerkingtreding van de Wvbw krachtens een provinciale of een gemeentelijke verordening een vergunning of ontheffing verleend.

In dat geval wordt die vergunning of ontheffing gelijkgesteld met een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onderdeel a, c of d van de Wabo.

- 2) geen ontheffing/vergunning nodig: er is sprake van een woonboot ten aanzien waarvan tot het tijdstip van inwerkingtreding van de Wvbw krachtens een provinciale of een gemeentelijke verordening geen vergunning of ontheffing werd vereist voor het bouwen of gebruiken ervan.

In dat geval wordt de betreffende woonboot gelijkgesteld met een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning als bedoeld in de artikelen 2.1, eerste lid, onderdelen a, c of d is verleend.

Is de overgangsregeling van toepassing, dan is van een illegale woonboot geen sprake.⁴ Wordt er een juridisch-planologisch regeling voor de betreffende woonboot in een bestemmingsplan vastgelegd, dan moet met de gevolgen van de Wvbw rekening gehouden worden.⁵ Is de overgangsregeling niet van toepassing, dan is sprake van een illegale woonboot, waartegen handhavend opgetreden kan worden.

2.3 Ertveldplas 's-Hertogenbosch

Vallen de woonboten in de Ertveldplas onder de overgangsregeling van artikel 8.2a van de Wabo?⁶

Daarvoor is relevant of tot het tijdstip van inwerkingtreding van de Wvbw (1 januari 2018) sprake was van een provinciale en/of gemeentelijke vergunningplicht voor het

⁴ Ik vermeld voor de volledigheid dat uit recente rechtspraak van de Afdeling expliciet blijkt dat de Wvbw niet van toepassing is op gevallen waarin een woonboot permanent wordt verplaatst. In dat geval wordt de situatie als een nieuwe situatie beschouwd. Zie AbRS 25 maart 2020, ECLI:NL:RVS:2020:822.

⁵ AbRS 26 februari 2020, ECLI:NL:RVS:2020:621 (Eindhoven).

⁶ Ik ga er vanuit dat er sprake is van woonschepen die hoofdzakelijk worden gebruikt voor verblijf.

bouwen of gebruiken van een woonboot, en zo ja, of de betreffende vergunning is verleend.

In artikel 5:17, eerste lid, van de 'Algemene Plaatselijke Verordening 's-Hertogenbosch 2016' (hierna: 'de APV') (zoals die luidde vóór 1 januari 2018) was de volgende regeling voor (onder meer) woonboten vastgelegd.

"1. Het is verboden op of aan het openbaar water een ligplaats in te nemen of te hebben dan wel een ligplaats beschikbaar te stellen voor een:

- a. vaartuig, niet zijnde een woonboot, op de door het college aangewezen gedeelten;*
- b. woonboot buiten de daarvoor door het college aangewezen gedeelten."*

Op grond van bovenstaande regeling was het verboden een ligplaats in te nemen buiten de daarvoor door burgemeester en wethouders aangewezen gebieden in de gemeente. Uit de aanwijzingsbesluiten die u mij heeft toegezonden, blijkt niet dat de Ertveldplas door burgemeester en wethouders was aangewezen. Dat betekent dat het bovenstaande verbod op de woonboten in de Ertveldplas van toepassing is.

In lid 4 staat verder:

"Het in het eerste en tweede lid bepaalde geldt niet voorzover de Wet milieubeheer, het Binnenvaartpolitiereglement, het Algemeen reglement van politie voor rivieren en rijkskanalen, het Provinciaal reglement Noord-Brabant van toepassing is."

U heeft mij laten weten dat bovenstaand vierde lid in dit geval niet van toepassing is.

2.4 Ligplaatsvergunning een 'vergunning voor bouwen en/of gebruiken'?

In de praktijk heeft de overgangsregeling van de Wvbw (artikel 8.2a van de Wabo) tot discussie geleid. De discussie spitst zich toe op de vraag of een ligplaatsvergunningstelsel als een vergunningstelsel voor het bouwen en/of gebruiken van woonboten in de zin van artikel 8.2a van de Wabo moet worden aangemerkt. Is dat het geval, én is de betreffende ligplaatsvergunning niet aangevraagd/verleend, dan kan een woonbooteigenaar of -gebruiker géén aanspraak maken op het overgangsrecht van artikel 8.2a, eerste en tweede lid, van de Wabo.

In mijn eerdere advies voor de gemeente Nijmegen concludeerde ik mede op basis van de rechtspraak van de bestuursrechter die op dat moment voorhanden was, dat het erop lijkt dat een ligplaatsvergunningstelsel als een vergunningstelsel voor het bouwen en/of gebruiken van woonboten in de zin van artikel 8.2a van de Wabo heeft te gelden en dus relevant is bij de beoordeling van de vraag of op 1 januari 2018 aanwezige woonboten onder het overgangsrecht van artikel 8.2a van de Wabo vallen.

Hoewel nog steeds niet klip en klaar is of een ligplaatsvergunningstelsel als een vergunningstelsel voor het bouwen en/of gebruiken van woonboten in de zin van artikel 8.2a van de Wabo moet worden aangemerkt, is daar inmiddels wel wat meer rechtspraak van de Afdeling over. Deze rechtspraak wijst erop dat een ligplaatsvergunningstelsel

inderdaad een vergunningstelsel voor het bouwen en/of gebruiken van woonboten betreft.

Ten eerste wijs ik op de uitspraak van de Afdeling van 31 juli 2019. In deze uitspraak overweegt de Afdeling als volgt:

"3.5. De gedoogbeslissing kan niet worden gelijkgesteld met een krachtens een provinciale of een gemeentelijke verordening verleende vergunning of ontheffing, zodat artikel 8.2a, eerste lid, Wabo daarop niet van toepassing is. Bovendien is de gedoogbeslissing afgegeven voor een woonark met een maximale hoogte van 3,5 m. De op de Verordening op het binnenwater 2010 gebaseerde ligplaatsvergunning is verleend op 18 januari 2018. De Wet verduidelijking voorschriften woonboten is in werking getreden op 1 januari 2018. Gelet hierop was [appellant] niet voor of op het tijdstip van inwerkingtreding van de Wet verduidelijking voorschriften woonboten in het bezit van een krachtens een provinciale of een gemeentelijke verordening verleende vergunning of ontheffing voor het innemen van een ligplaats met een woonboot met een hoogte van 3,75 m." (onderstreping, TL).⁷

In deze zaak was ná 1 januari 2018 een ligplaatsvergunning verleend. De Afdeling oordeelt dat appellant, gelet hierop, niet voor of op het tijdstip van inwerkingtreding van de Wvbw in het bezit was van een krachtens een provinciale of een gemeentelijke verordening verleende vergunning. Uit de uitspraak kan worden afgeleid dat, als de betreffende appellant wél voor op het tijdstip van inwerkingtreding van de Wvbw over een ligplaatsvergunning zou hebben beschikt, hij mogelijk (voor een woonboot van dezelfde omvang) aanspraak had kunnen maken op de overgangsregeling van artikel 8.2a van de Wabo.

Ik wijs verder specifiek op de uitspraak van de Voorzieningenrechter van de Afdeling van 31 maart 2020. De rechtbank had in de betreffende zaak geoordeeld dat de APV-ligplaatsvergunning géén vergunning voor het bouwen of gebruiken van een woonboot als bedoeld in artikel 8.2a van de Wabo is. Het ligplaatsvergunningstelsel staat volgens de rechtbank (dus) niet in de weg aan legalisatie op grond van artikel 8.2a, tweede lid, van de Wabo. Burgemeester en wethouders van Ouder-Amstel hebben hoger beroep ingesteld en de Voorzieningenrechter van de Afdeling via een verzoek om voorlopige voorziening gevraagd de uitspraak van de rechtbank te schorsen in die zin dat zij geen uitvoering hoefden te geven aan de rechtbankuitspraak (door middel van het nemen van een nieuw besluit op bezwaar). Zij waren er namelijk van overtuigd dat de rechtbankuitspraak in de bodemprocedure onjuist zal blijken te zijn. De Voorzieningenrechter van de Afdeling volgde burgemeester en wethouders van Ouder-Amstel en overwoog als volgt:

"6. In beginsel bestaat in de situatie dat een bestuursorgaan een nieuw besluit op bezwaar moet nemen terwijl de hogerberoepsprocedure nog loopt, geen aanleiding voor het treffen van een voorlopige voorziening. De voorzieningenrechter zal het verzoek van het college om de hierna volgende redenen toch toewijzen. De uitspraken van de Afdeling

⁷ AbRS 31 juli 2019, ECLI:NL:RVS:2019:2631 (Amsterdam).

van 19 december 2018, ECLI:NL:RVS:2018:4172, (zie overweging 2.14) en 26 februari 2020, ECLI:NL:RVS:2020:621, (zie overweging 18.5) leiden de voorzieningenrechter tot het voorlopig oordeel, dat een ligplaatsvergunningstelsel in de APV naar het oordeel van de Afdeling wel voorziet in een vergunningplicht voor het bouwen of gebruiken van een woonboot krachtens een provinciale of gemeentelijke verordening als bedoeld in artikel 8.2a van de Wabo. Gelet op deze uitspraken bestaat er gerede twijfel over de juistheid van de uitleg die de rechtbank heeft gegeven aan de genoemde uitspraak van de Afdeling van 1 augustus 2018 en over de vraag of de uitspraak van de rechtbank op dat punt in stand zal blijven. Verder is het belang van [wederpartij C] in zoverre beperkt dat niet aan de orde is dat de woonboot zal moeten worden verwijderd voordat uitspraak is gedaan in de bodemprocedure. [wederpartij C] heeft er terecht op gewezen dat het college het verzoek pas heeft ingediend nadat hij aan het college een ingebrekestelling had gestuurd. Dit ontnemt echter niet geheel het belang van het college om geen nieuw besluit te hoeven nemen op het bezwaar van [wederpartij C]. Gelet op de datum van het verzoek ziet de voorzieningenrechter echter geen aanleiding om de te treffen voorziening met terugwerkende kracht te laten ingaan. Dit betekent dat voor zover vóór deze uitspraak al dwangsommen zijn verbeurd doordat het college de uitspraak niet tijdig heeft uitgevoerd, deze verbeurd blijven.”. (onderstreping, TL).⁸

De Afdeling heeft nog geen uitspraak in de bodemprocedure gedaan. Ik vermoed dat de Afdeling zal oordelen dat een APV-ligplaatsvergunning een vergunning als bedoeld in artikel 8.2a van de Wabo is. Dit oordeel zou namelijk ook stroken met de visie van de Minister Ollongren (van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) zoals verwoord in haar 'Commissiebrief inzake Wet verduidelijking voorschriften woonboten' van 8 mei 2020.⁹ Daarin stelt zij, kort gezegd, dat het overgangsrecht van artikel 8.2a van de Wabo het oog heeft op situaties die *als gevolg van* de Afdelingsuitspraak van 16 april 2014 illegaal zijn geworden. Situaties die daarvoor (om andere redenen) al illegaal waren, worden niet door het overgangsrecht bestreken. Daarvan is sprake als een woonboot tot 1 januari 2018 ligplaatsvergunningplichtig was, terwijl de vereiste ligplaatsvergunning niet was verleend.

2.5 Ligplaatsregeling in 's-Hertogenbosch

Op grond van de APV van 's-Hertogenbosch was het vóór 1 januari 2018 verboden een ligplaats in te nemen buiten de door burgemeester en wethouders aangewezen gebieden in de gemeente. Binnen de door burgemeester en wethouders aangewezen gebieden gold dat verbod (dus) niet.

De ligplaatsregeling is niet geformuleerd als een verbod behoudens vergunning. Van een 'klassiek' vergunningstelsel (zie bijvoorbeeld artikel 2:3 van de APV) is geen sprake. Hooguit zou gesteld kunnen worden dat het verbod, in samenhang gelezen met de aanwijzing door burgemeester en wethouders van bepaalde gebieden binnen de gemeente, als een vergunningstelsel kwalificeert. Die uitleg ligt mijns inziens niet voor de hand. De meest voor de hand liggende uitleg is dat de ligplaatsregeling een verbod bevat voor alle gebieden die niet door burgemeester en wethouders zijn aangewezen.

⁸ Vzr. AbRS 31 maart 2020, ECLI:NL:RVS:2020:903.

⁹ Commissiebrief inzake Wet verduidelijking voorschriften woonboten van 8 mei 2020.

Daarvan uitgaande is het eerste lid van artikel 8.2a van de Wabo in ieder geval niet van toepassing. Er is geen sprake van een verleende vergunning, die na inwerkingtreding van de Wvfw gelijkgesteld wordt met een omgevingsvergunning.

De vervolgvraag is of het tweede lid van artikel 8.2a van de Wabo van toepassing is. Dat artikellid is van toepassing als krachtens een provinciale of een gemeentelijke verordening geen vergunning of ontheffing nodig was voor het bouwen of gebruiken van een woonboot. Aangezien ik hiervoor concludeerde dat in 's-Hertogenbosch geen vergunningstelsel, maar enkel een verbod binnen in bepaalde gebieden ligplaats in te nemen gold, zou een strikte lezing van artikel 8.2a van de Wabo ertoe leiden dat de overgangsregeling van het tweede lid op de woonboten in de Ertveldplas van toepassing is. Ik vind echter, mede in het licht van de kennelijke bedoeling van de wetgever (beschreven in de brief van de minister van 8 mei 2020), dat deze uitleg niet juist is. Artikel 8.2a van de Wabo heeft immers tot doel voor situaties waarvan men eerder dacht dat deze legaal waren, en die door de Afdelingsuitspraak van 16 april 2014 illegaal zijn gebleken, in een overgangsregeling te voorzien. In dit geval gold op grond van de gemeentelijke ligplaatsregeling echter ook voor 1 januari 2018 al een verbod op het innemen van een ligplaats in de Ertveldplas. Daarom vind ik dat de woonboten in de Ertveldplas niet door de overgangsregeling in artikel 8.2a, tweede lid, van de Wabo worden beschermd.¹⁰

2.6 Nijmegen en Eindhoven

U vroeg mij nog specifiek in te gaan op de situaties in Nijmegen en Eindhoven. Beide situaties zijn niet vergelijkbaar met de situatie in 's-Hertogenbosch.

Voor Nijmegen concludeerde ik dat de Haven- en Kadeverordening niet op de woonboten aan de Oostkanaaldijk van toepassing was. In uw geval lijkt wel sprake te zijn van een ligplaatsregeling op grond waarvan het (absoluut) verboden is ter plaatse een ligplaats in te nemen.

Voor de situatie in Eindhoven is de uitspraak van de Afdeling van 26 februari 2020 relevant.¹¹ In deze uitspraak stond het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Hurk-Croy 2017' centraal. De Afdeling oordeelde dat de raad van Eindhoven ten onrechte de gevolgen van de toepasselijkheid van de Wvfw niet had betrokken in de ruimtelijke afweging in het bestemmingsplan. In dat geval was echter helemaal geen provinciale of gemeentelijke vergunningplicht aan de orde (zie rechtsoverweging 18.5):

"Niet in geschil is dat de woonschepen van [appellante sub 5], [appellant sub 4], [appellant sub 6A] en [appellant sub 6B], [appellante sub 7] en [appellant sub 8A] en [appellant sub 8B] hoofdzakelijk worden gebruikt voor verblijf. De Afdeling stelt vast dat de woonschepen daarom kunnen worden aangemerkt als woonboten als bedoeld in artikel 8.2a van de Wabo. De Afdeling stelt voorts vast dat tot het tijdstip van inwerkingtreding van de Wvfw voor het bouwen of gebruiken van de woonschepen in het

¹⁰ Vergelijk in gelijke zin de uitspraak van de rechtbank Limburg van 29 januari 2019, ECLI:NL:RBLIM:2019:912 (die ik ook in mijn eerdere advies noemde).

¹¹ AbRS 26 februari 2020, ECLI:NL:RVS:2020:621 (Eindhoven).

Afwateringskanaal Eindhoven geen vergunning of ontheffing was vereist krachtens een provinciale of gemeentelijke verordening. De raad heeft dit ter zitting ook bevestigd. (onderstreping, TL).

3. Conclusie

Ik ben van mening dat de woonboten in de Ertveldplas niet door de overgangsregeling van artikel 8.2a van de Wabo gelegaliseerd zijn.

4. Afsluiting

Ik ga ervan uit u hiermee voor dit moment voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,
Hekkelman Advocaten N.V.

advocaat

Lijst van wijzigingen bestemmingsplan 'Woonbootlocaties Van Veldekekade en Rosmalense Plas'

(Bijlage bij Raadsvoorstel/ - besluit van de gemeente 's-Hertogenbosch tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Woonbootlocaties Van Veldekekade en Rosmalense Plas')

In het bestemmingsplan 'Woonbootlocaties Van Veldekekade en Rosmalense Plas' zijn ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan de volgende wijzigingen in de regels aangebracht:

Regels

1. In artikel 1, onder 1.29 is een definitie van het begrip 'woning' toegevoegd. De nummering van de daaropvolgende begrippen van 1.29 t/m 1.32 is gewijzigd in 1.30 t/m 1.33.
2. In artikel 1 is in de definitie 'woonboot' (1.31) het woord één' toegevoegd voor 'woning'.
3. Artikel 6.2.1 is gewijzigd van:

6.2.1 Algemeen

Voor het bouwen geldt algemeen dat in of op deze gronden uitsluitend voor deze bestemming mag worden gebouwd.

In:

6.2.1 Algemeen

Voor het bouwen gelden algemeen de volgende regels:

- a. *in of op deze gronden mag uitsluitend voor deze bestemming worden gebouwd;*
- b. *het plaatsen van woonboten aan de Van Veldekekade is uitsluitend toegestaan indien is voldaan aan de voorwaarden, als bedoeld in de beschikking hogere waarde, zoals opgenomen in bijlage 1 bij deze regels.*

4. In artikel 6.2.2 onder e. is 'bijlage 1' gewijzigd in 'bijlage 2'.
5. De beschikking hogere waarde voor de Van Veldekekade is als bijlage 1 aan de regels toegevoegd. De bijlage 'Lijst afwijkingen woonboten Ertveldplas' is daardoor vernummerd naar bijlage 2.

Welstandscriteria woonbootlocaties Van Veldekekade en Rosmalense Plas

(Bijlage bij Raadsvoorstel/ - besluit van de gemeente
's-Hertogenbosch tot vaststelling van het
bestemmingsplan 'Woonbootlocaties Van Veldekekade en Rosmalense Plas')

Op 17 mei 2011 heeft de gemeenteraad de 'Actualisering Welstandsnota 2011' vastgesteld. In de Welstandsnota zijn per bebouwingstype architectonische en bouwtechnische welstandscriteria opgenomen. Daarnaast gelden de algemene welstandscriteria als beoordelingskader.

Ten tijde van de vaststelling van deze nota werden woonboten nog niet gezien als bouwwerken en was hiervoor nog geen omgevingsvergunning voor het bouwen vereist. In de huidige welstandsnota zijn dan ook geen specifieke welstandscriteria voor woonboten opgenomen.

In 2014 heeft de Raad van State echter geoordeeld dat een woonboot moeten worden aangemerkt als een bouwwerk op grond van de Woningwet en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Daardoor is voor het plaatsen van een woonboot een omgevingsvergunning op grond van de Wabo vereist. Bij het beoordelen van een dergelijke aanvraag om omgevingsvergunning zal naast de toets aan het bestemmingsplan en het Bouwbesluit ook een toets aan de welstandseisen plaatsvinden. Aangezien er op dit moment nog geen specifieke welstandscriteria voor woonboten zijn, worden deze in het kader van dit bestemmingsplan opgesteld. Een voorstel voor het vaststellen van deze welstandscriteria zal tegelijkertijd met het voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

Deze welstandscriteria geven een aantal richtlijnen voor het uiterlijk van de woonschepen- en arken. In essentie beschrijft het de kwaliteitseisen en randvoorwaarden die aan het beeld van de woonboten gesteld worden en biedt een kader in de beoordeling van de bouw- en verbouwplannen om de nagestreefde kwaliteit te verwezenlijken.

Locatie Van Veldekekade:

Algemeen

Zorgvuldigheid, proportionaliteit, terughoudendheid en bescheidenheid zijn trefwoorden bij het gebruik en interpretatie van de criteria. De gemene deler van de criteria is zorgvuldigheid. In het ontwerp moet zorgvuldig worden omgegaan met stijlen, materialen, verhoudingen, licht, kleur en detaillering. En er moet minstens zo zorgvuldig worden omgegaan met alles wat beïnvloed wordt door het ontwerp: de gebruiker, de omgeving en de sociaal-culturele context met inbegrip van cultuurhistorische waarden.

Criteria

- Voor de schepen geldt dat het wenselijk is dat ze de nautische uitstraling in hun vormgeving versterken. Dit dient te gebeuren door in te zetten op het traditionele uiterlijk van een schip, materialisering van staal en een kleurstelling passend bij het scheepskarakter. Kleuraccenten passend bij het schip zijn toegestaan. Ingrepen ten behoeve van de woonfunctie moeten passend zijn bij de vormgeving en het karakter van het schip en mogen het totaalbeeld niet domineren. Oorspronkelijk zijn er geen ramen in het laadruim. Maar als het de functie wonen krijgt, is het vanzelfsprekend dat er behoefte is aan daglicht, ventilatie en zicht naar buiten. Het is gewenst dat deze ramen duidelijk ondergeschikt zijn aan de romp, met de zeeg mee worden geplaatst en in gedekte kleuren worden uitgevoerd. Een duidelijke ritmiek in de ramen is kenmerkend voor een woonschip. De vorm en plaatsing van de ramen dient in onderlinge verhouding en passend in de compositie van het schip te gebeuren. Materialen met een laagwaardige uitstraling zijn niet toegestaan.

- Voor de arken geldt dat deze terughoudend en zorgvuldig vormgegeven dienen te worden. Het principe is dat het volume onder een nadrukkelijk vormgegeven dakrand gepositioneerd is. Door de woonark eenduidig vorm te geven ontstaat rust in het beeld. Deze eenduidigheid uit zich in een hoofdmateriaal dat het aanzicht van de ark bepaalt. Dit materiaal kan metaal, hoogwaardig staal, glas of hout zijn. Het gebruik van materialen met een laagwaardige uitstraling is niet toegestaan.
- De kleurstelling van de materialen past bij de terughoudende vormgeving van het geheel.
- Het dak van een schip mag in hout, metaal of zeil worden uitgevoerd. Het dak van een ark mag in hout, metaal, EPDM met grind of als groen dak worden uitgevoerd.
- Het gebruik van zonnepanelen is mogelijk binnen de terughoudendheid van de compositie van het geheel. platte dakramen zijn toegestaan, met een maximale hoogte van 15 centimeter boven het dakvlak.
- Voor zowel de arken als de schepen geldt dat zij een loopbrug als entree hebben. Deze loopbrug is eenduidig voor alle boten vormgegeven. Doordat de afstand die overbrugd moet worden per schip/ark verschilt en ook de hoogteligging niet eenduidig is, ontstaat sowieso een gevarieerd landschap van eenduidige loopbruggen. Deze loopbruggen vormen de overgang tussen de publieke kade en het privégebied van de schepen en arken. Deze loopbruggen hebben een nautisch karakter en hebben een transparante uitstraling.
- Een eventuele opbouw dient in zijn vormgeving, volume, materiaal en kleur te passen bij het totaalontwerp van de ark/schip.
- Bij de woonarken dienen de gevelopeningen de compositie te ondersteunen en te passen in de nautische omgeving.
- De bak van een woonark heeft een gedekte kleur.
- Indien een drijvend terras/tuin een omheining heeft, dient deze transparant of begroeid te zijn.
- Leidingen (riool, water, electra etc.) dienen zo kort mogelijk en zoveel mogelijk geclusterd onder de loopplank/steiger naar de wal te lopen.

Rosmalense Plas

Algemeen

Zorgvuldigheid, proportionaliteit, terughoudendheid en bescheidenheid zijn trefwoorden bij het gebruik en interpretatie van de criteria. De gemene deler van de criteria is zorgvuldigheid. In het ontwerp moet zorgvuldig worden omgegaan met stijlen, materialen, verhoudingen, licht, kleur en detaillering. En er moet minstens zo zorgvuldig worden omgegaan met alles wat beïnvloed wordt door het ontwerp: de gebruiker, de omgeving en de sociaal-culturele context met inbegrip van cultuurhistorische waarden.

Criteria

- De woonarken moeten qua materialisering, detaillering en kleurstelling passen bij het natuurlijke karakter / de natuurlijke identiteit van de omgeving van de Rosmalense Plas. Mogelijke gevelmateriaal is hout, evenals andere natuurlijke en of organische materialen (groene gevels).
- Sterke stedelijke materialen met een laagwaardige/onnatuurlijke uitstraling zijn niet toegestaan.
- Het kleurgebruik dient voor de gehele woonark terughoudend te zijn. Hierbij is het gebruik van aardetinten noodzakelijk. Dit zijn bijvoorbeeld bruintinten, oker tinten en mosgroen tinten.
- Het dak bestaat uit natuurlijke materialen. Deze daken zorgen ervoor, net als het overige groen op de arken dat het massavolume textuur en dieptewerking krijgt, waardoor dit genuanceerd wordt.

- Een opbouw dient qua architectonische uitwerking te passen bij de hoofdmassa.
- De gevelopeningen dienen de compositie te ondersteunen en te passen in de natuurlijke omgeving.
- De loopbruggen dienen een transparante en natuurlijke uitstraling (denk aan hout) te krijgen.
- Indien een drijvend terras/tuin een omheining heeft, dient deze transparant óf begroeid te zijn.
- De bak van de woonark mag van beton zijn, bij voorkeur geschilderd in een donkere gedekte kleurstelling. Het is wenselijk dat de bak als los element in het massavolume ervaren wordt. Hierdoor wordt de voet van de ark losgekoppeld van het volume daarboven. Dat draagt bij aan het breken van het massavolume.
- De materialisering van de buitenzijde van de bergingen is van hout, dat voorzien is van grillige randen die de natuurlijke uitstraling ondersteunen.
- Leidingen (riool, water, electra etc.) dienen zo kort mogelijk en zoveel mogelijk geclusterd onder de loopplank/steiger naar de wal te lopen.

Reclamant 1

Zienswijze indienen op een (bestemmings)plan

Ingelogd met Digid: Ja

BSN:

Voorletter(s)

Tussenvoegsels

Achternaam

Geslacht

Geboortedatum

Straatnaam

Huisnummer

Postcode

Woonplaats

E-mailadres

[Redacted personal information]

Vragen

Tegen welk ontwerpbesluit/-plan wilt u een zienswijze indienen?

Nummer van het ontwerpbesluit/-plan:

Uw zienswijze op het ontwerpbesluit/-plan:

Bestemmingsplanwijziging Woonbootlocaties Van Veldekekade en Rosmalenseplas

00024211301

Het versterken van het nautische karakter van de Zuid-Willemsvaart vindt momenteel op een goede wijze plaats door het aanleggen van privé-vaart en vrachtschepen. Het aanleggen van woonarken en -schepen hebben hierin geen toegevoegde waarde, en halen deze waarde zelfs omlaag indien er vervuiling en overlast gaat ontstaan waar momenteel geen sprake van is. De welstandscriteria zullen worden aangepast op het doel van dit project, om voldoende woonboten van de Ertveldplas te kunnen verplaatsen en zijn hiermee "vloeibaar". Het uitgangspunt van dit plan is voldoende woonboten van de Ertveldplas te verplaatsen terwijl deze bewoners er ooit onwettig zijn gaan liggen. Dus het belang van de woonboot eigenaren staat centraal en niet het belang van de bewoners van de Maastrichtseweg (die er wettig wonen en gedeeltelijk een hoge prijs voor hun (koopwoning) hebben moeten betalen. De inspraak onder onderdeel f is uitsluitend bedoeld om aan te geven dat de belangen van de bewoners aan de Maastrichtseweg bij deze wijziging niet centraal hebben gestaan, maar de belangen van de woonbooteigenaren (en de provincie/gemeente). Het probleem van deze belanghebbende bij verhuizing wordt opgelost door andere belanghebbenden (bewoners Maastrichtseweg) te benadelen door grote risico's op (geluids- en kadeoverlast en (beeld-) vervuiling.

Bijlage(s):

Zienswijze Bewonerscomite Maastrichtseweg Woonbootlocaties.pdf

Datum en tijd verzending: 30-11-2021 14:24

Reactie (in geel plus foto's) op: Ontwerpbestemmingsplan 'Woonbootlocaties Van Veldekekade en Rosmalense Plas'

Hierbij willen we als bewonerscomite "Maastrichtseweg" onze zienswijze op het Ontwerpbestemmingsplan "Woonbootlocaties Van Veldekekade" geven door een toelichting te geven op onze de inspraakreactie zoals vastgelegd namens inspreker 10 (zie hieronder) in het document "Eindverslag vooroverleg en inspraakwoonbootlocaties". Wij zijn het dus niet eens met de inhoudelijke reactie op onze inspraak en tevens niet eens met wijzing van het bestemmingsplan. Onze opmerkingen zijn geel gemarkeerd en met ondersteunende foto's gelardeerd.

Inspraak

Ingevolge de gemeentelijke Inspraakverordening is voor het voorontwerpbestemmingsplan 'Woonbootlocaties Van Veldekekade en Rosmalense Plas' een inspraakprocedure gevoerd. Met ingang van 4 november 2019 heeft het voorontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Binnen die periode had iedereen de mogelijkheid om op het plan te reageren. Daarnaast is op 14 november 2019 een inloopavond gehouden voor de locatie Van Veldekekade en op 21 november 2019 een inloopavond voor de locatie Rosmalense Plas. Tijdens deze avonden was er de mogelijkheid om het plan in te zien en vragen te stellen. Er waren medewerkers van de gemeente aanwezig om vragen te beantwoorden.

Inspraakreacties

Tijdens de inspraaktermijn zijn 25 inspraakreacties ontvangen. De namen en adressen van insprekers zijn opgenomen in een aparte, bij dit verslag behorende lijst (Lijst van insprekers) die niet actief openbaar wordt gemaakt. Dat betekent dat de namen en adressen van insprekers in verband met de bescherming van persoonsgegevens niet op internet worden geplaatst. In dit verslag wordt daarom gesproken van insprekers 1 t/m 25. De nummers verwijzen naar de namen en adressen, zoals opgenomen in de Lijst van insprekers.

Beoordeling inspraakreacties

Hieronder zijn de ingebrachte inspraakreacties samengevat en beoordeeld. Allereerst zijn een aantal algemene onderdelen van de ingekomen reacties kort weergegeven en van commentaar voorzien. Daarna zijn de reacties per inspreker samengevat en voorzien van een beoordeling, waarbij mogelijk is verwezen naar het commentaar op de algemene onderdelen.

Dat een reactie samengevat is weergegeven, betekent niet dat die onderdelen van de reactie die niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling zouden zijn betrokken. De reacties zijn in het geheel beoordeeld.

Bij de beoordeling van de inspraakreacties wordt, overeenkomstig de regeling in het bestemmingsplan, de overkoepelende term woonboot gebruikt als het gaat om een woonschip, woonark of woonschark. Indien het specifiek gaat over één van deze woonboottypes dan wordt de specifieke term gebruikt.

I Algemene onderdelen inspraakreacties

Woon- en leefkwaliteit omgeving en Van Veldekekade

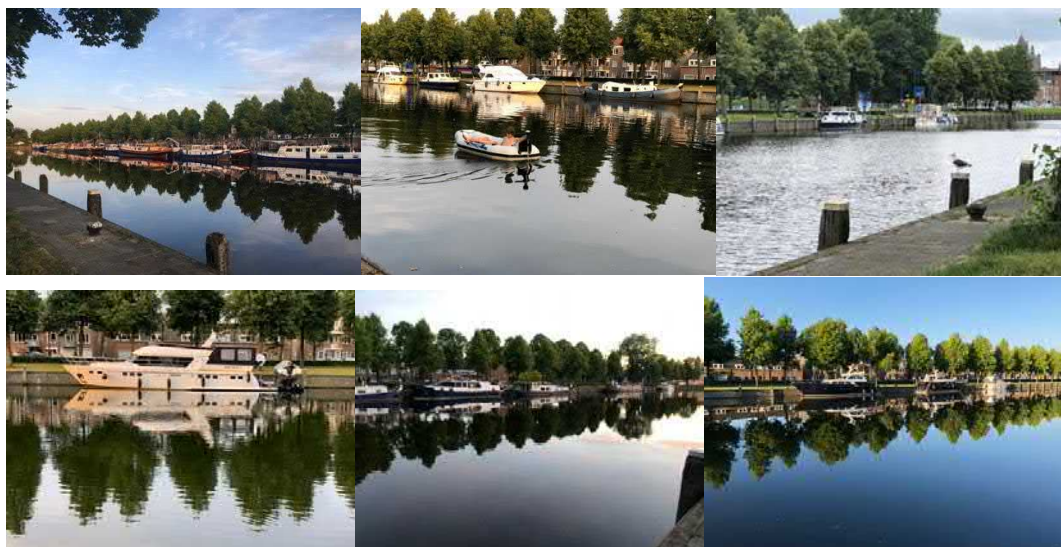
Meerdere insprekers vrezen dat door het realiseren van een woonbootlocatie aan de Van Veldekekade er geluidsoverlast, kadevervuiling en beeldvervuiling zal ontstaan. **Deze bewoners zijn met name beducht voor een substantiële waardedaling van het door hun aangekochte huis aan de Maastrichtseweg doordat het vrije uitzicht permanent verdwijnt wanneer er woonboten tegenover te komen liggen.**



Er worden geen of onvoldoende objectieve eisen gesteld, waardoor men zich zorgen maakt over het uiterlijk van de woonboten in relatie tot de omgeving en over de veiligheid. **Deze zorgen zijn gebaseerd op het bestaande “vervuilde” beeld van de bij de verhuizing betrokken woonboten uit de Ertveldplas.**

Tot de aanleg van het Maximakanaal (enkele jaren geleden) was de Zuid-Willemsvaart van groot belang voor de beroepsvaart. Aan de Van Veldekekade meerden altijd al vrachtschepen aan. Het was ook een wachtplaats voor sluis 0. Aan de Van Veldekekade hebben derhalve altijd al boten gelegen. Het plaatsen van woonboten heeft weliswaar een meer permanent karakter dan de vrachtschepen, maar aan het plaatsen van woonboten worden meerdere eisen gesteld om een ruimtelijk aanvaardbare inpassing te kunnen realiseren. **Woonboten zijn geen vrachtschepen, en de eisen om een ruimtelijk aanvaardbare inpassing te kunnen realiseren, zijn gebaseerd op het kunnen verplaatsen van de woonboten uit de Ertveldplas. Daarmee zijn de eisen afgestemd op de haalbaarheid van de verplaatsing en niet op het perspectief van de bewoners van de Maastrichtseweg.**

Zo laat het bestemmingsplan in de eerste plaats geen woonboten toe op de ca. eerste 90 meter vanuit Sluis 0, wat past bij de opbouw van de ruimtelijke structuur van het Bastion en het water. Deze ruimte wordt geheel vrij gehouden van woonboten. Daarnaast is er vanuit ruimtelijke kwaliteit voor gekozen om de eerste ligplaatsen vanaf de historische binnenstad en Sluis 0 uitsluitend te reserveren voor woonschepen. Schepen hebben veel meer een relatie met de scheepvaart van vroeger dan woonarken en zorgen voor een meer nautische uitstraling. **Vrachtschepen en jachten, zoals deze er nu aanmeren, hebben nog veel meer een nautische uitstraling.**



Op dit deel van het plangebied wordt dit passender in het beeld geacht. In het ontwerpbestemmingsplan is dit nog explicieter in de regels opgenomen door aan te geven dat de eerste 5 ligplaatsen (gezien vanuit de Binnenstad) uitsluitend kunnen worden ingenomen door woonschepen. **Deze woonschepen, verplaatst van de Ertveldplas, geven geen nautische uitstraling indien deze qua onderhoud en uitstraling zwaar verwaarloosd zijn.**



In de stedenbouwkundige opzet is er ook voor gekozen om de woonboten niet direct aan de kade te leggen, maar 5,5 meter uit de kade. Dit bevordert de waterbeleving vanaf de kade en voorkomt dat bewoners van de woonboten de kade gaan gebruiken als tuin/erf.

Tevens wordt hierdoor het vrije uitzicht van de bewoners van de Maastrichtseweg nog verder gereduceerd en wordt het risico op geluidsoverlast groter.

Door de gekozen situering van de woonboten blijft er aan de noordzijde van de Zuid-Willemsvaart nog meer dan voldoende ruimte over voor de recreatievaart. Bovendien zal de afstand van de woonboten tot aan zowel de woningen aan de Maastrichtseweg (noordzijde) als aan de Van Veldekekade (zuidzijde) meer dan 50 meter bedragen. De impact op het woongenot van deze woningen (qua uitzicht en privacy) zal door deze afstand en de tussengelegen wegen en bomen niet ingrijpend zijn.

Maar dat wil niet zeggen dat er geen aandacht wordt besteed aan het uiterlijk aanzien van de woonboten en de ruimtelijke inpasbaarheid ervan in de omgeving. In het bestemmingsplan zijn maatvoeringseisen opgenomen voor de woonboten aan de Van Veldekekade. Zo geldt er tussen woonboten onderling een minimale afstand van 5 meter. Per woonboot is er verder een maximale bouwhoogte, een maximale breedte en een minimale verhouding tussen de lengte en breedte opgenomen.

Tussen de kade en de woonboot biedt het bestemmingsplan per woonboot ruimte om een vlinder met een maximum oppervlak (20m²) te realiseren, als extra buitenruimte. Hiervoor is mede gekozen om gebruik van de kade door woonbootbewoners te voorkomen. Maar daarnaast zal een vlinder aan de

zuidzijde (Van Veldekekade) minder zichtbaar zijn vanuit de omliggende woningen, enerzijds doordat de vlonder achter de woonboot ligt (vanuit Maastrichtseweg gezien) of omdat de vlonder een stuk lager ligt dan de kade (vanuit de Van Veldekekade gezien). Ten slotte ligt de vlonder in beginsel terug van de randen, zodat een woonboot altijd duidelijk als hoofdentiteit leesbaar is en niet verbreed wordt in het beeld met de vlonder.

Op de kade zullen kleine bergingen worden gebouwd om het mogelijk te maken dat de woonbootbewoners wat spullen kunnen opslaan (bv. fietsen). Dit om verrommeling van de kade door opslag te voorkomen. Elke woonboot krijgt één berging. Deze bergingen worden per vier geclusterd in één gebouwtje. Door deze clustering wordt de kade zoveel mogelijk vrij gelaten van bebouwing. Zo staan er op de kade drie identieke gebouwtjes, die zorgen voor ruimtelijke samenhang en die qua vormgeving en uitstraling passen in het park. Daarnaast wordt de ruimtelijke samenhang ook nog gezocht in de aanleg van dezelfde loopbruggen voor elke woonboot. Ook deze bruggen zullen passen bij de vormgeving en uitstraling van het park. **Hoe gaat de handhaving, om verrommeling tegen te gaan zoals nu bij de Ertveldplas, georganiseerd worden? Momenteel is er geen sprake van enige handhaving.**



Ertveldplas

Bovendien zullen de woonboten die een ligplaats willen innemen aan de van Veldekekade moeten beschikken over een omgevingsvergunning. In dat kader zal moeten worden voldaan aan de eisen van het bestemmingsplan, het Bouwbesluit (voor wat betreft technische aspecten) en aan de redelijk eisen van welstand. Vanwege welstand zijn ook conceptcriteria opgesteld, die voorwaarden stellen aan het uiterlijk van de woonboten, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving. Het is de bedoeling om deze welstandscriteria, die onder meer iets zeggen over kleurstelling, materialisering, eenheid en afdekking, tegelijk met het bestemmingsplan door de gemeenteraad te laten vaststellen. De onafhankelijke welstandscommissie zal op basis van de welstandscriteria toetsen of de woonboten voldoen aan de redelijke eisen van welstand. Indien de welstandscriteria te strikt opgesteld worden (hetgeen overeenkomst met de huidige beeldkwaliteit) komt geen enkele woonboot uit de Ertveldplan door de keuring.

Tot slot wordt met de realisatie van de woonbotenlocatie aan de Van Veldekekade ook de naastgelegen parkstructuur behouden en versterkt. Deze ambitie is opgenomen in het door de gemeenteraad in 2017 vastgestelde Inspiratiedocument Zuid-Willemspark. De kades zullen openbaar blijven. De parkachtige structuur van het gras met de lindes zal versterkt worden en aangevuld met

extra bomen om de oorspronkelijke ritmiek van de bomen terug te brengen. Er komen bovendien parkachtige inrichtingselementen, zoals bankjes en verlichting op de kade, zodat het een prettige verblijfslocatie wordt, die bijdraagt aan de toegankelijkheid van de oevers van het park. Tegelijkertijd blijft vanaf de brug bij Sluis 0 het water groots en weids. De boten liggen op afstand van de brug en zorgen in de verte voor afwisseling en variatie zonder dat het water ontoegankelijk wordt vanaf de kade. **Er zijn momenteel geen plannen om de kade aan de Maastrichtseweg als park in te richten volgens Marjolein Pullens.**

Gelet op het voorgaande biedt het plan de toekomstige woonbootbewoners voldoende mogelijkheden voor buitenverblijf en voor opslag (in de berging). Om het parkachtig gebied aan de Van Veldekekade openbaar te houden, hebben we in het ontwerpbestemmingsplan het gebruik van de kade als tuin, erf en/of opslagruimte expliciet als strijdig met het bestemmingsplan opgenomen, zodat zo nodig handhavend kan worden opgetreden. Daarnaast zal in de met de toekomstige woonbootbewoners te sluiten privaatrechtelijke overeenkomst over het gebruik van de ligplaats (die in eigendom bij de gemeente blijft), eveneens worden opgenomen dat gebruik van de kade als tuin, erf en/of opslagruimte niet is toegestaan.

Inspreker 10 (circa 60 omwonenden locatie Van Veldekekade)

- a. Insprekers zijn het niet eens met het plaatsen van woonboten aan de Van Veldekekade. Hierdoor zal er geluidsoverlast, kadevervuiling en beeldvervuiling plaats gaan vinden. Door de verloedering van de Zuid-Willemsvaart zullen omliggende buurten achteruitgang kennen en zullen woningen van insprekers in waarde minderen.
- *De locatie Van Veldekekade is al van oudsher een plek waar vrachtschepen aanmeerden. Door het vervallen van de beroepsvaart op dit deel van de Zuid-Willemsvaart, komt er in binnenstedelijk gebied ruimte vrij. De Zuid-Willemsvaart is op dit deel ook substantieel breder dan op andere delen. Benutting van deze ruimte ligt voor de hand en sluit ook aan op het vastgestelde Inspiratiedocument voor het Zuid-Willemspark. In dat document wordt ook aangegeven dat woonboten op deze locatie passend zijn en de parkstructuur kunnen versterken. Bovendien biedt een woonbootlocatie een aanvulling op en meer diversiteit in woontypologieën. Het gaat hier om het realiseren van een woonfunctie. Een woonfunctie wordt niet aangemerkt als hinder veroorzakende functie. Wij zien derhalve niet in dat het realiseren van een woonfunctie hier voor de omliggende woningen en haar bewoners tot onaanvaardbare hinder zal zorgen. Daarbij speelt de ruime afstand tot de woningen aan de Maastrichtseweg (ruim 55 meter) en de woningen aan de Van Veldekekade (ruim 50 meter) nadrukkelijk een rol. Hierbij wordt ook verwezen naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen inspraakreacties onder 'Woon- en leefkwaliteit omgeving en Van Veldekekade'. Daar is onder meer aangegeven dat het bestemmingsplan het gebruik van de kade als tuin, erf en/of opslagruimte niet toestaat. Ook privaatrechtelijk zal dat worden vastgelegd. Het versterken van het nautische karakter van de Zuid-Willemsvaart vindt momenteel op een goede wijze plaats door het aanleggen van privé-vaart en vrachtschepen. Het aanleggen van woonarken en -schepen hebben hierin geen toegevoegde waarde, en halen deze waarde zelfs omlaag indien er vervuiling en overlast gaat ontstaan waar momenteel geen sprake van is.*

Voor zover insprekers van mening zijn dat de waarde van hun woning als gevolg van het plan zal dalen, staat het hen vrij bij het college van burgemeester en wethouders een verzoek om een planschadevergoeding (als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening) in te dienen. Dit verzoek kan worden ingediend nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

- b. Het bestemmingsplan is gebaseerd op subjectieve aspecten, uitzonderingen en vrijstellingen, terwijl een objectieve welstandnorm en leidend bestemmingsplan van de gemeente verwacht mag worden. Insprekers maken zich daarnaast ernstige zorgen over de veiligheid van de woonboten, doordat aan de huidige staat van de woonboten geen eisen worden gesteld (ze zijn gevrijwaard van welstandscriteria, esthetiek en gangbare onderhoudsnormen).
- *Het bestemmingsplan gaat wel degelijk uit van objectieve normen en maten en niet van subjectieve aspecten zoals inspreker aangeeft. Daarnaast zijn ook concept welstandscriteria opgesteld die richting geven aan de beeldkwaliteit die voor de woonboten wordt beoogd. Op basis van deze criteria zal de onafhankelijke welstandscommissie de woonboten beoordelen. Daarnaast zullen de woonboten ook moeten voldoen aan de eisen voor woonboten, zoals opgenomen in het Bouwbesluit. De welstandscriteria zullen worden aangepast op het doel van dit project, om voldoende woonboten van de Ertveldplas te kunnen verplaatsen en zijn hiermee "vloeibaar".*
- c. Insprekers voelen zich genegeerd als belanghebbende partij. Belangen van de woonbootbewoners aan de Ertveldplas (die daar ooit illegaal zijn gaan liggen) zijn wel meegenomen bij de planopzet, welstandscriteria e.d., terwijl de omwonenden worden buitengesloten in de besluitvorming omtrent het bestemmingsplan en welstandscriteria.
- *Na het besluit van de gemeenteraad in 2017 om voor een woonbootlocatie aan de Van Veldekekade een bestemmingsplan procedure op te starten, zijn naast gesprekken met de woonbootbewoners van de Ertveldplas ook gesprekken gevoerd met de buurttafel Eikendonk en de Wijkraad Zuid. Doel daarvan was inzicht te krijgen in de belangen van omwonenden. Daaruit is gebleken dat het uiterlijk /aanzicht van de woonboten en de kade een belangrijk aspect is voor omwonenden.*

Bij de planvorming is daarmee rekening gehouden. Hiervoor wordt ook verwezen naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen inspraakreacties onder 'Woon- en leefkwaliteit omgeving en Van Veldekekade'.

In deze fase is een voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd in het kader van de gemeentelijke Inspraakverordening. Dit is wettelijk niet verplicht, maar is gedaan om iedereen de mogelijkheid te bieden om voor de formele procedure te kunnen reageren op het plan. Daarnaast heeft er op 20 februari 2020 nog een gesprek plaatsgevonden met een afvaardiging van insprekers naar aanleiding van hun inspraakreactie. Daarbij zijn de zorgen en bezwaren van insprekers met betrekking tot het plan besproken, waarbij is afgesproken dat insprekers hun inspraakreactie mogen aanvullen voor eind maart 2020. Van deze mogelijkheid hebben insprekers gebruik gemaakt, in die zin dat men een verslag van het gesprek heeft gestuurd en in bijgevoegde email nog de voor hen belangrijkste punten heeft aangegeven. Dit betreffen de punten d t/m f waarop hierna wordt ingegaan. Het uitgangspunt van dit plan is voldoende woonboten van de Ertveldplas te verplaatsen terwijl deze bewoners er ooit onwettig zijn gaan liggen. Dus het belang van de woonboot eigenaren staat centraal en niet het belang van de bewoners van de Maastrichtseweg (die er wettig wonen en gedeeltelijk een hoge prijs voor hun (koopwoning) hebben moeten betalen.

- d. Insprekers zijn en blijven pertinent tegen het realiseren van een woonfunctie op de Zuid-Willemsvaart aan de Van Veldekekade i.v.m. beeldvervuiling, kadevervuiling en waardedaling van de buurt.
 - Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder punt 10a.
- e. Indien er toch een woonbootlocatie aan de Van Veldekekade komt, wat insprekers dus niet willen, wil men dat er uitsluitend historische boten (desnoods replica's) komen te liggen zoals in de Brede Haven te 's Hertogenbosch. Daarnaast wil men dat de gemeente de welstandseisen respecteert, zodat er ook woonschepen komen te liggen op de aangewezen plaatsen, die er ook als schip uitzien zoals gedefinieerd in de regels van het voorontwerpbestemmingsplan. Hier mag geen vrijstelling van worden gegeven. Van de woonbootbewoners aan de Ertveldplas mag je best kwaliteit vragen met zo'n grote financiële meevaller (zeker als je daarvoor illegaal gehandeld hebt) en deze plek in de stad verdient ook kwaliteit.
 - *In het voorontwerpbestemmingsplan was al opgenomen dat het eerste deel aan de Van Veldekekade (bezien vanaf de binnenstad) bedoeld is voor woonschepen. In het ontwerpbestemmingsplan wordt nog wat explicieter vastgelegd dat de eerste 5 ligplaatsen uitsluitend door woonschepen mogen worden ingenomen. Het bestemmingsplan biedt ook geen mogelijkheid om daarvan af te wijken. Op de overige ligplaatsen mogen ook woonschepen komen te liggen, maar daar staan wij ook woonarken toe om ook de woonbootbewoners aan de Ertveldplas met een woonark een mogelijkheid te bieden om te verhuizen. Qua maatvoering voor te plaatsen woonschepen en woonarken hebben wij in het bestemmingsplan een maximale breedte- en hoogtemaat opgenomen. Voor te verplaatsen woonschepen en –arken vanuit de Ertveldplas hebben wij opgenomen dat bestaande maten als maximum worden gezien, voor zover deze de maximale maten in het bestemmingsplan overschrijden. Hiervoor is gekozen aangezien men dergelijke woonschepen en –arken al in eigendom heeft. Bij vervanging door een andere woonboot gelden wel de maximale eisen uit het bestemmingsplan. Voor alle woonboten (nieuw en bestaand) geldt altijd dat moet worden voldaan de opgestelde welstandscriteria, om het uiterlijk aanzicht op een aanvaardbaar kwaliteitsniveau te brengen. Toetsing daarop gebeurt door een onafhankelijke welstandscommissie.*
Insprekers willen deze (opgeknapte) woonboten niet, dus zijn welstandscriteria niet relevant.
- f. Insprekers zouden het mooi vinden indien de kade aan de Maastrichtseweg wordt meegenomen in het bestemmingsplan en dat die zijde ook opgeknapt wordt naar (groen-) park en als nautische functie op het water en er aanlegplaatsen komen voor tijdelijke recreatievaart of vaste aanlegplaatsen voor bewoners.

- *Het nu voorliggende bestemmingsplan heeft als doel twee nieuwe woonbootlocaties mogelijk te maken. Eén aan de Rosmalense Plas en één aan de Van Veldekekade. De noordzijde van de Zuid-Willemsvaart aan de Maastrichtseweg wordt in dit plan niet meegenomen. Enkele jaren terug is de oever hier heringericht en heeft een kwaliteitsimpuls gekregen. De groenstrook is daarbij verbreed en het parkeren van auto's in deze strook is verdwenen. Voor herinrichting van de oever zien wij op dit moment dan ook geen reden. Overigens zal de recreatievaart op de ZuidWillemsvaart aanwezig blijven en de noordzijde (bij de Maastrichtseweg) zal ook gebruikt gaan worden als wachtplaats voor de sluis.*

De inspraak onder onderdeel f is uitsluitend bedoeld om aan te geven dat de belangen van de bewoners aan de Maastrichtseweg bij deze wijziging niet centraal hebben gestaan, maar de belangen van de woonbooteigenaren (en de provincie/gemeente). Het probleem van deze belanghebbende bij verhuizing wordt opgelost door andere belanghebbenden (bewoners Maastrichtseweg) te benadelen door grote risico's op (geluids- en kadeoverlast en (beeld-) vervuiling.

Reclamant 2

Bezwaar maken tegen genomen besluit van de gemeente

Ingelogd met Digid: Ja

Let op: indien u na verzending van uw bezwaarschrift geen ontvangstbevestiging op het door u opgegeven emailadres ontvangt, is uw bezwaarschrift niet ontvangen door de gemeente. Dit betekent dan ook dat u geen bezwaarschrift hebt ingediend. Probeer het op een later tijdstip nogmaals of stuur uw bezwaar alsnog per post naar de gemeente.

BSN:

Voorletter(s)

Achternaam

Geslacht

Straatnaam

Huisnummer

Postcode

Woonplaats

E-mailadres

Telefoonnummer

Aanvrager

Geef aan namens wie u bezwaar maakt

Beschikings- of zaaknummer

Omschrijving waarom u bezwaar maakt.

namens mijzelf

Bestemmingsplan van veldekekade

Ik heb een woonark, welke .eest waarschijnlijk naar de van veldekekade gaat.

Deze woonark heeft 2 loopplanken voor de toegang.

Een voor de hoofdwooning. De andere voor de zelfstandige b jwoning.

Deze 2 loopplanken zijn essentieel voor mij. In het kader van het overgangsrecht wil ik deze 2 loopplanken behouden.

Tevenz wil ik volgens het overgangsrecht dat de ligging van .ijn ark dezelfde blijft als nu het geval is.

De ingang met portiek blijft aan de walkant. Dwz aan dd kant waar de loopplank ligt.

Datum en tijd verzending: 01-12-2021 19:24

Zienswijze indienen op een (bestemmings)plan

Ingelogd met Digid: Ja

BSN:	
Voorletter(s)	
Achternaam	
Geslacht	
Geboortedatum	
Straatnaam	
Huisnummer	
Postcode	
Woonplaats	
E-mailadres	

Vragen

Tegen we k ontwerpbesluit/-plan wilt u een zienswijze indienen?	10951681
Nummer van het ontwerpbesluit/-plan:	10951681

Uw zienswijze op het ontwerpbesluit/-plan:

: Volgens de raad liggen wij illegaal. Dit wordt niet nader onderbouwd. De wet verduidelijking voorschriften woonboten is in werking getreden. 1 jan 2018 is de peildatum

Op di 7 dec. 2021 22:45 schreef [REDACTED]

Woonboten die daar op peildatum lagen, krijgen een omgevingsvergunning, als deze niet in strijd liggen met de gemeentelijke verordeningen, die het bouwen of gebruiken van woonboten regelt. Op de peildatum was er geen verordening tav bouwen of gebruiken van woonboten. Je kunt dan niet spreken van een illegale situatie. Uitspraak afd bestuursrechtspraak van Raad van State 20 juli 2011 (ECLI:NL:RVS:2011:BR2285) De rechtszekerheid verzet zich tegen gedwongen verplaatsing van een woonboot, terwijl die verplaatsing niet noodzakelijk is. De woonboten liggen niet in de weg. Ook niet na 10 jarig planperiode, bestemmingsplan de rietvelden.

Ten aanzien van geluidsoverlast. Volgens de wet WVVW vallen wij onder de overgangsregeling. T.a.v de uitsterfbeleid voor de boten aan de ertveldplas. Dit beleid staat op gespannen voet met het eigendomsrecht.(art 1 van het eerste protocol van het EVRM) De waarde van deze boten worden tot nihil gereduceerd. Tevens is het volgens dewelke planvoorschriften niet duidelijk op grond van welke bevoegdheid de raad verbiedt het verhuren van woonruimte. In de regel is dat niet verboden. Tevens vraag ik volgens welke planvoorschriften ik de 2de woonboot (Linqunda)moet verwijderen. Tevens mijn vraag, volgens welke regels de boot alleen bewoond kan worden door de eigenaar. Al vele jaren is dat niet het geval In de overlegsituatie tussen de bewoners en de gemeente is altijd duidelijk geweest dat er naar een passende oplossing gezocht moet worden Op alle fronten is dit geen passende oplossing. Wat betreft rechtspositie en welzijn,vrijheid ect vergeleken met de huidige ligplaats. Welstandscriteria: een vergunningplicht door middel van de toets van de welstandscommissie. Raad beschikt niet over een nota waarin welstandseisen worden gesteld aan woonboten. Deze welstandseisen kunnen erg willekeurig zijn en kostbaar. De geluidsvoorziening, die voorgesteld is t.b.v geluidswerend voor woonboten. De planvoorschriften bevatten geen enkele waarborg.

Ik vraag de raad rekening te houden met het bovenstaande en met een aangepast plan te komen.

Met vriendelijke groet

[REDACTED]

Sent from my iPad

In overleg met Koen van Sleeuwen kan ik alsnog deze week mijn zienswijze indienen. Zondagavond was de laatste kans om deze zienswijze in te dienen. Het was voor mij niet mogelijk om op deze digitale site te komen. Ik denk door problemen met het internet, computerprobleem. Wel lukte het mij zondagavond (ongeveer 20 uur) Koen een app te sturen dat het mij niet lukte mijn zienswijze op de gemeentelijke site te zetten. Wat kan ik doen?

Datum en tijd verzending: 08-12-2021 19:29

Reclamant 3



In verband met COVID-19 werken wij zoveel mogelijk vanuit huis en is bezoek op onze vestigingen helaas momenteel niet mogelijk. Een afspraak via beeldbellen is wel mogelijk.
Zodra het weer mogelijk is ontvangen wij u weer graag op afspraak persoonlijk op één van onze vestigingen.

AANTEKENEN

Gemeente 's-Hertogenbosch
T.a.v. de gemeenteraad
Postbus 12345
5200 GZ DEN BOSCH

s-Hertogenbosch	
B&W	- 3 DEC. 2021
CLASS.	NR.
ORG. OND.	

2-

50/R05

0726-11 812609

Dossiernummer:
2CN.8.21.116670

Telefoon: 020-6518888

Datum: 2 december 2021

Behandeld door:
Dhr. mr. M.M. Breukers

E-mail: dossiergroep@das.nl **Fax:** 020-6914737
vermeld ons dossiernummer in
de onderwerpregel

Betreft: bestemmingsplan "woonbootlocaties Van Veldekekade en Rosmalense Plas"

Geachte dames en heren, leden van de raad,

Namens mijn cliënt, de heer [REDACTED], wonende te 's-Hertogenbosch aan de [REDACTED] (in de daaraan gelegen woonark, tevens eigenaar van de naastgelegen woonark) dien ik bij deze een zienswijze in tegen het ontwerpbestemmingsplan "Woonbootlocaties Van Veldekekade en Rosmalense Plas".

Namens cliënt verzoek ik uw raad bij in het vervolg van deze procedure in ieder geval met het navolgende rekening te houden en bij uw besluitvorming te betrekken.

Het plan voorziet erin dat woonboten die thans liggen op de locaties Molengat en Ertveldplas (de laatstgenoemde is de locatie waar de woonboten van cliënt gelegen zijn). Daarbij is enerzijds gekozen voor een uitsterfconstructie en anderzijds voor de ontwikkeling van een nieuwe woonbootlocatie aan de Van Veldekekade en in de Rosmalense Plas".

Van de zijde van de raad wordt gesuggereerd dat de woonboten in de Ertveldplans daar illegaal liggen. Dat standpunt wordt in de plantoelichting, noch in enig ander aan het ontwerpplan ten grondslag liggend stuk, echter niet nader onderbouwd. In dat licht is van belang dat inmiddels de Wet verduidelijking voorschriften woonboten in werking is getreden. 1 januari 2018 is de peildatum voor de overgangsregeling in deze wet. Woonboten die op de peildatum 'ergens' lagen, krijgen een omgevingsvergunning als ze niet in strijd liggen met een gemeentelijke verordening die 'het bouwen of gebruiken' van woonboten regelt.

Voor zover ten aanzien van Ertveldseplas op die peildatum geen sprake was van een verordening die het bouwen of gebruiken van woonboten op die locatie regelt, kan naar het oordeel van cliënt niet gesproken worden over een illegale woonboot. De uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 20 juli 2011 (ECLI:NL:RVS:2011:BR2285) waarin

DAS Nederlandse Rechtsbijstand Verzekeringsmaatschappij N.V.

Amsterdam

De Entree 222
Postadres
Postbus 23000
1100 DM Amsterdam

T 020 6 517 517
F 020 6 914 737
www.das.nl

IBAN NL07 ABNA 0243 1333 59 (premie)
IBAN NL46 ABNA 0243 1604 96 (overig)

BIC ABNANL2A
KvK 33110754

wordt ingegaan op de legaliteit van de woonboten in Ertveldseplas is van voor de inwerkingtreding van deze wet. In zoverre verzet de rechtszekerheid zich tegen een gedwongen verplaatsing van de betreffende woonboot, nog los van de vraag of die verplaatsing in ruimtelijk opzicht noodzakelijk is te achten.

In dat kader heeft de Afdeling in voorgaande uitspraak overwogen dat de woonboten in de nabije toekomst zullen moeten verdwijnen om de in het plan (het bestemmingsplan "De Rietvelden, de Vutter, Het Ertveld") voorziene natte natuurontwikkeling en ecologische zone in de Ertveldpolder mogelijk te maken. Voor zover deze ontwikkeling inmiddels is voltooid stonden de woonboten daar dus niet aan in de weg. Voor zover deze, tien jaar na de uitspraak van de Afdeling en derhalve na de planperiode, niet is voltooid, dient daar een nieuwe, actuele afweging voor gemaakte te worden.

Verder wijst de Afdeling erop dat de woonboten binnen de toekomstige geluidcontour van 50 dB(A) van het industrieterrein De Rietvelden liggen, hetgeen uw raad uit een oogpunt van een goed woon- en leefklimaat volgens de Afdeling ongewenst heeft kunnen achten. Ook hier speelt de nadien vastgestelde Wet verduidelijking voorschriften woonboten echter een rol. Voor zover met de toepassing van deze wet sprake is van een in ruimtelijke opzicht legale woonboot, is deze niet in strijd met de betreffende geluidscontour. Het bestemmingsplan "Geluidszone Bedrijventerrein De Rietvelden – Ertveld" voorziet in die contour. Het bijbehorende voorschrift (artikel 4.1.2 sub a) luidt:

een op grond van de andere aangewezen bestemmingen toelaatbaar gebouw, of de uitbreiding daarvan, welk aangemerkt kan worden als een geluidsgevoelig object, mag slechts worden gebouwd indien de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein De Rietvelden - Het Ertveld op de gevels van dit gebouw niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde

Het gaat hier om toekomstige, nog niet aanwezige bebouwing. Bovendien valt een legaal te achten bouwwerk in ieder geval onder het bouwovergangsrecht van artikel 5.1 van voornoemd bestemmingsplan, als wel onder het gebruiksovergangsrecht van artikel 5.2 van hetzelfde bestemmingsplan.

In zoverre dient de noodzaak van het verwijderen van de boten uit de Ertveldseplas genuanceerd te worden. Dat geldt ook voor de voorgestelde uitsterfconstructie voor de boten die in de Ertveldseplas blijven liggen. Een dergelijke constructie staat in ieder geval op gespannen voet met het eigendomsrecht van cliënt (artikel 1 van het Eerste Protocol van het EVRM) omdat het de waarde van zijn woonboten tot nihil reduceert. Voor zover die constructie zou inhouden dat cliënt zijn andere woonboot niet aan derden mag verhuren (ofschoon dat voor zover ik kan na gaan geen onderdeel is van de planvoorschriften maar niettemin relevant voor zover het wel een gevolg zou zijn van het vaststellen van dit bestemmingsplan) is niet duidelijk op grond van welke bevoegdheid uw raad dat verbiedt. Het verhuren van woonruimte is in de regel niet verboden.

Voorts acht cliënt het van belang om erop te wijzen dat zijn alternatieve ligplaats aan de Van Veldekekade zijn woon- en leefklimaat niet verbetert. Integendeel. De locatie die uw gemeente heeft aangewezen voor de ark van cliënt ligt vlak bij een brug over het water met daarop een drukke verkeersweg. Geluid dat van bovenaf komt is niet te dempen. Daarbij ligt deze locatie vlakbij de locatie waar een boogde horeca onderneming gaat komen. Dat verhoudt zich slecht met het gegeven dat cliënt zijn huidige ligplaats zou moeten verlaten omdat deze in een (geluids)zone ligt die volgens uw raad onvoldoende leefbaarheid biedt, om vervolgens op een plek te belanden die veel méér geluidsoverlast gaat geven.



Daarnaast biedt het ontwerpplan onvoldoende rechtszekerheid. Bijvoorbeeld ten aanzien van de aan de woonboten te stellen welstandscriteria. Met verplaatsing van de boten ontstaat alsnog een vergunningplicht die in ieder geval een toets aan de welstandsnota inhoudt. Uit de plantoelichting blijkt dat uw raad niet over een welstandsnota beschikt waarin welstandseisen worden gesteld aan woonboten. Daartoe zal tegelijk met de vaststelling van onderhavig plan een voorstel voor een aangepaste nota aan uw raad worden voorgelegd. De uiteindelijke inhoud van die nota kan derhalve, op het moment van de vaststelling van dit plan, nog letterlijk alle kanten op. De uiteindelijke inhoud van de welstandsnota is echter rechtstreeks bepalend voor de rechtspositie van cliënt, nu het bepaald niet ondenkbaar is dat cliënt (al dan niet kostbare) aanpassingen aan zijn woonboten moet verrichten teneinde aanspraak te kunnen maken op een positief welstandsadvies. Zo niet, dan krijgt cliënt eenvoudigweg geen omgevingsvergunning voor zijn woonboten en staat hij met lege handen.

Verder wordt in de plantoelichting opgetekend dat Voorwaarde voor het realiseren van een woonbootlocatie is dat er ook voldoende woonkwaliteit wordt gehaald. Er zal, zo staat in de plantoelichting, een geluidswerende voorziening in het park tussen de weg Van Veldekekade en de Zuid-Willemsvaart moeten komen, die een te hoge geluidsbelasting op de woonboten voorkomt. De planvoorschriften bevatten daartoe echter geen enkele waarborg.

Op grond van het voorgaande verzoek ik uw raad namens cliënt om het plan "woonbootlocaties Van Veldekekade en Rosmalense Plas" niet, dan wel met in achtneming van het voorgaande, gewijzigd vast te stellen.

Ik vertrouw erop dat u ondergetekende rechtstreeks informeert over de termijn van de terinzagelegging van het definitieve plan, zo uw raad wel tot, al dan niet gewijzigde, vaststelling overgaat.

Met vriendelijke groet,

DAS



Dhr.mr. M.M. Breukers

DAS
Postbus 23000
1100DM AMSTERDAM
THE NETHERLANDS



R Aangetekend

D-A-1

Frankering betaald



PostNL
Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas

Gemeente Den Bosch
de gemeenteraad

Postbus 12345

5200GZ 'S-HERTOGENBOSCH

3SGQSM7218378

Recommandé

NL



3SGQSM7218378

P2202



200 8.21.116670

VERZONDEN 02 DEC 2021

Postbus 23000, 1100 DM Amsterdam

Reclamant 4

Zienswijze indienen op een (bestemmings)plan

Ingelogd met Digid: Ja

BSN:

Voorletter(s)

Achternaam

Geslacht

Geboortedatum

Straatnaam

Huisnummer

Postcode

Woonplaats

E-mailadres

[Redacted personal information]

Vragen

Tegen welk ontwerpbesluit/-plan wilt u een zienswijze indienen? Ontwerpbestemmingsplan Woonbootlocaties Van Veldekekade en Rosmalense Plas

Nummer van het ontwerpbesluit/-plan: 10951683

Uw zienswijze op het ontwerpbesluit/-plan: Zie brief in de bijlage

Bijlage(s): Bezwaarbrief woonboten.pdf, SME Schriftelijke
Inspraakreactie.pdf

Datum en tijd verzending: 03-12-2021 19:43

Aan: Gemeenteraad van 's-Hertogenbosch
Postbus 12345
5200 GZ 's-Hertogenbosch
O.v.v. zaaknummer 10951683.

Van:

Betreft: Schriftelijke zienswijze Ontwerpbestemmingsplan woonbootlocaties

Datum: 2 december 2021

Geachte Burgemeester en wethouders van de gemeente 's-Hertogenbosch,

Middels dit schrijven maken wij gebruik van de mogelijkheid tot het indienen van een schriftelijke zienswijze op het *ontwerpbestemmingsplan 'Woonbootlocaties Van Veldekekade en Rosmalense Plas' (NL.IMRO.0796.0002421-1301)*.

We herhalen eerst de belangrijkste punten uit onze reactie op het Voorontwerpbestemmingsplan, en de daaropvolgende gesprekken met de gemeente. Vervolgens leggen we uit dat we een reactie op het voorliggende Ontwerpbestemmingsplan noodzakelijk vinden vanwege gewijzigde inzichten. We sluiten af met het verzoek tot een dialoog met de gemeente.

Schriftelijke inspraakreactie Voorontwerpbestemmingsplan woonbootlocaties

In onze brief van 19 december 2019 als reactie op het Voorontwerpbestemmingsplan woonbootlocaties (zie bijlage), hebben wij gemotiveerd dat voor ons het aanleggen van ligplaatsen voor woonboten geen optie is.

In de afgelopen jaren is achtereenvolgens het door ons gehuurde andere water, de Stenenkamer Plas drastisch verkleind door aanleg van het knooppunt Hintham, hebben we noodgedwongen het gehuurde Heinis wiel moeten afstoten, hebben we de visplekken aan de kant van het Fletcher hotel ingeleverd (in de zomerperiode) en wordt aan de Noordzijde van de plas een bedrijventerrein gerealiseerd, waardoor het natuurlijke karakter van de plas flink onder druk is komen te staan.

Daar bovenop is recent bekend geworden dat de gemeente in gesprek is over een initiatief om zonnepanelen op het wateroppervlak van de Rosmalense Plas te laten plaatsen.

Voor onze achterban is de inperking van de bevisbare oever het meest tastbare gevolg van al deze maatregelen.

Ook bestaat de vrees voor overlast door woonbootbewoners. Het grootste deel van de oever is nu visvriendelijk. Er is nagenoeg geen overlast van andere bezoekers van de Rosmalense Plas. Wandelaars, hardlopers en vissers hebben een uitstekende relatie met elkaar.

Ten slotte verandert het natuurlijke karakter van de plas en haar omgeving wezenlijk door aanleg van steigers met woonboten.

Overleg met de gemeente

Naar aanleiding van onze brief van 19 december 2019 heeft een aantal gesprekken met de gemeente plaatsgevonden. In de raadsbrief van 30 maart jl. (reg. Nr. 10596918) lezen wij terug dat onze

vereniging 'uiteindelijk heeft ingestemd met compensatie door drie nieuwe visstekken te realiseren aan de zuidwestzijde van de plas.'

Door gewijzigde inzichten zien wij ons genoodzaakt terug te komen op het compensatievoorstel van de gemeente. Wij willen middels het hernieuwd indienen van een zienswijze onze initiële reactie op het Voorontwerpbestemmingsplan bekrachtigen. Wij zijn van mening dat het creëren van woonbootlocaties aan de Rosmalense Plas, in welke vorm dan ook onwenselijk is.

De belangrijkste gewijzigde inzichten zijn: een explosieve groei van het aantal leden, de uitkomst van een brede ledenraadpleging en het vervallen van de noodzaak voor bewoners van de Ertveldplas.

Explosieve ledengroei

Het ledenaantal van onze vereniging is in de afgelopen 2 jaar explosief gestegen. Eind 2019 berichtten wij u in onze brief nog over 800 leden. Inmiddels is het aantal tot boven de 1.100 gestegen. Vissen is populairder dan ooit.

Als vereniging hebben wij de plicht om activiteiten en voorzieningen voor onze leden aan te laten sluiten bij de behoefte. Daar waar wij al geruime tijd naarstig op zoek zijn naar uitbreiding van mogelijkheden voor onze leden, worden deze de laatste jaren juist ingeperkt door de eerder geschetste ontwikkelingen rondom de door ons gehuurde plassen. De belangrijkste wens van onze leden is het creëren en in stand houden van aantrekkelijk viswater.

Brede ledenraadpleging

De algemene ledenvergadering is het belangrijkste beslisorgaan van onze vereniging.

Ledenvergaderingen zijn tot voor kort uitgebleven vanwege de Covid-maatregelen. Een digitale ALV was voor onze vereniging geen optie vanwege de relatief grote groep oudere leden die geen toegang heeft tot de nodige communicatieapparatuur. Dit heeft ertoe geleid dat pas tijdens de recente ALV in september de mogelijke komst van de woonboten uitgebreid besproken kon worden. De leden hebben zich uitgesproken, ze zijn unaniem van mening dat de komst van woonboten zeer ongewenst is.

Het huisvesten van 10 woonboten heeft een niet te onderschatten impact op de aantrekkelijkheid van 'ons water', doordat visplekken verdwijnen en fors wordt ingeleverd op natuurbeleving. We vrezen daarnaast dat door inperking van de mogelijkheden, de vereniging minder aantrekkelijk wordt om lid van te blijven of om nieuwe leden aan te trekken.

De leden hebben er moeite mee dat het woongenot van enkele tientallen individuen door de gemeente geprefereerd lijkt te worden boven de wens van ruim 1.000 recreanten die het unieke karakter van de Rosmalense Plas willen behouden.

Vervallen van de noodzaak voor bewoners Ertveldplas

In voorgaande gesprekken heeft de gemeente telkens gesteld dat het voor de uitdaging staat om een nieuw onderkomen te realiseren voor de woonbootbewoners van de Ertveldplas. Recent is gebleken dat er geen van de woonbootbewoners van de Ertveldplas naar de Rosmalense Plas willen verhuizen. Daarmee vervalt de noodzaak om een alternatieve locatie aan de Rosmalense Plas te creëren voor de bewoners van de Ertveldplas.

Echter, de gemeente ziet nu kans om alsnog een woonbootlocatie te realiseren in de Rosmalense Plas, op een plek midden in de natuur, die daarvoor eigenlijk niet in aanmerking zou moeten komen. Ter vergelijking is een locatie zoals aan de Van Veldekekade, dicht bij de bewoonde wereld, een veel beter alternatief.

In de Toelichting op het ruimtelijke plan *Woonbootlocaties van Veldekekade en Rosmalense plas*, hoofdstuk 4.3.1, wordt het gemeentelijke beleid uiteengezet. Het creëren van woonbootlocaties aan de Zuid-Willemsvaart is als mogelijkheid onderzocht en akkoord bevonden. Voor de Bossche plassen wordt opgemerkt dat deze “een belangrijke bijdrage leveren aan de vrijetijdbesteding. Daarnaast ligt de Rosmalense Plas in de directe nabijheid van een 'groen transformatiegebied', de aanleg van het Maximakanaal en het bijbehorende kanaalpark.” Wij interpreteren dit dat er in beginsel geen ruimte is voor woonboten.

Verderop in 4.3.3 wordt gesteld dat “naar aanleiding van het woonbotenonderzoek uiteindelijk de keuze is gemaakt om aan de Rosmalense Plas een woonbotenlocatie van maximaal 10 ligplaatsen te realiseren. Deze keuze betekent niet dat daarmee een toename van sport, recreatie en voorzieningen elders op en aan de plas niet meer mogelijk is.” De keuze voor de Rosmalense Plas wordt niet duidelijk. Vanuit een arsenaal van 14 Bossche zandwinplassen moest er aanvankelijk één worden uitgekozen als uitwijkmogelijkheid voor de bewoners van de Ertveldplas. Met het nieuwe inzicht dat geen enkele bewoner van de Ertveldplas naar de Rosmalense Plas wil verhuizen, vervalt ook de directe noodzaak om de Rosmalense Plas te ontwikkelen als woonbootlocatie. Wat ons betreft streeft de gemeente hiermee niet het oorspronkelijke doel na.

Impact natuur

Ten slotte willen we nogmaals stilstaan bij het aspect van de impact op de natuur. Het plaatsen van woonboten aan de Rosmalense Plas doet verdere afbreuk aan het natuurlijke karakter van de locatie, die toch al onder druk staat vanwege aanleg van het bedrijventerrein Empel Zuid en het voornemen om de Burgemeester Burgerslaan aan te sluiten op het Hooghemaal voor een betere ontsluiting van de Groote Wielen.

Plaatsing van woonboten brengt niet alleen tijdens de aanleg risico's met zich mee voor flora en fauna. Ook na aanleg zijn er gevolgen voor flora en fauna. Wij maken ons zorgen over geluidsoverlast en mogelijke lozingen in het oppervlaktewater, ondanks aansluiting op de riolering.

Wij zijn van mening dat de conclusie uit de Notitie Quick Scan van Bureau Waardenburg voorbijgaat aan het in stand houden van het natuurlijke karakter van de plas en haar omgeving. Vanzelfsprekend moet rekening gehouden worden met de dieren in het gebied, maar aanleg van steigers, voorzieningen op de wal en de woonboten zelf, belemmeren niet alleen het plezier van beoefenaars van de hengelsport, maar ook van de talloze wandelaars, hardlopers en andere recreanten rondom de plas.

Het vervolg

Wij herhalen ons standpunt dat de komst van de woonboten niet wenselijk is. Bovendien zijn wij van mening dat het voorstel van de gemeente om ter compensatie een aantal extra visplekken aan te leggen aan de hotelzijde van de Rosmalense Plas, niet in verhouding staat tot de alternatieven uit onze brief van december 2019.

Wij zijn gaarne bereid om deze zienswijze mondeling toe te lichten en de dialoog met de gemeente aan te gaan op basis van de gewijzigde inzichten.

In afwachting van uw reactie en met vriendelijke groeten, verblijven wij,

[Redacted signature block]

Bijlage: Schriftelijke inspraakreactie Voorontwerpbestemmingsplan woonbootlocaties

Aan: Burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch
Postbus 12345
5200 GZ 's-Hertogenbosch
O.v.v. zaaknummer 7122126.

Van:



Betreft: Schriftelijke inspraakreactie Voorontwerpbestemmingsplan woonbootlocaties

Datum: 16 december 2019

Geachte Burgemeester en wethouders van de gemeente 's-Hertogenbosch,

Middels dit schrijven maken wij gebruik van de mogelijkheid tot het indienen van een schriftelijke inspraakreactie op het *Voorontwerpbestemmingsplan woonbootlocaties Van Veldekekade en Rosmalense Plas*.

Alvorens wij inhoudelijk ingaan op het voorontwerpbestemmingsplan schetsen, wij de achtergrond van onze vereniging in relatie tot deze reactie.

Achtergrond

De vereniging bestaat bijna 60 jaar en telt momenteel ruim 800 leden. Dit aantal groeit jaarlijks gestaag. De vereniging huurt van de gemeente het visrecht van de Stenen Kamerplas en de Rosmalense Plas. De gemeente 's-Hertogenbosch heeft het verhuren van het visrecht vastgelegd in langjarige huurovereenkomsten. Begin 2018 zijn deze huurovereenkomsten verlengd voor een periode van 6 jaar, volgens de richtlijnen van de Kamer voor de Binnenvisserij. Op basis van deze overeenkomsten maakt de vereniging plannen om de doelen uit de statuten te realiseren. Deze plannen gaan gepaard met investeringen waarbij wordt uitgegaan van toekomstige inkomsten uit contributies. Voorbeelden van dergelijke investeringen zijn de aanschaf van vis, het organiseren van activiteiten voor de leden en het aanleggen van visplaatsen. Een van de belangrijkste doelen van de vereniging is het nastreven van een aantrekkelijk aanbod van viswater.

In de periode 2004 - 2010 is het project Knooppunt Hintham herzien en de aanleg van de parallelstructuur afgerond. Als gevolg hiervan is de Stenen Kamerplas, één van de twee wateren waarvan de vereniging het visrecht huurt, in omvang significant teruggebracht waardoor de vismogelijkheden voor de leden flink zijn ingeperkt.

In 2017 heeft het Fletcher Hotel aan de westkant van de Rosmalense Plas een groot terras aangelegd. Op initiatief van het management van het hotel is het bestuur in overleg getreden en is besloten om het vissen aan de westzijde tijdens de zomermaanden in te perken door het aantal visplaatsen ter hoogte van het terras op te heffen.

De vereniging huurde in het verleden de visrechten van één van de Heinis. Doordat het water niet werd onderhouden door eigenaar het Brabants Landschap is door het proces van verlanden, het water onbevisbaar geworden.

Om tegemoet te komen aan de vraag van het groeiend aantal leden is in de afgelopen jaren meermaals overleg gevoerd tussen bestuur en de gemeente om het aantal viswateren uit te breiden. De gemeente 's-Hertogenbosch heeft niet alle visrechten van gemeentelijke wateren verhuurd aan hengelsportverenigingen, dan wel aan de federatie Sportvisserij Zuidwest Nederland. Dit in tegenstelling tot wat bij de meeste gemeenten in Nederland wel het geval is. Het verhuren van visrechten aan een vereniging heeft als voordeel dat er vanuit de eigen middelen een actief beleid gevoerd kan worden om de leden te faciliteren. Denk hierbij aan de aanleg van vissteigers, het op peil houden van de visstand, het organiseren van jeugdactiviteiten, etc. Voorbeelden van beschikbare wateren waarvan door de gemeente de visrechten verhuurd kunnen worden, zijn de Oosterplas, Het IJzeren Kind, de Ploossche Plas en de Groote Wielenplas. Tot op heden heeft de gemeente geen gehoor gegeven aan de wens van onze groeiende achterban.

De aanleg van het bedrijventerrein Empel inclusief de daartoe benodigde ontsluitingswegen en fietspaden met bruggen, alsmede de door zowel het Programma Deil – 's-Hertogenbosch – Vught en Mirt verkenning als die van de Klankbordgroep Oostelijke gemeentedelen voorgestelde maatregelen om de toegang tot de snelweg A2 aan te pakken, zullen een nadelig effect hebben op de beleving van de natuurrecreanten aan de Noordzijde van de Rosmalense Plas.

Het Project Bestuursraad Empel en Meerwijk heeft als één van de speerpunten het ontwikkelen van de Rosmalense Plas tot een levendig en beter gebruikt recreatiegebied voor Empel. Ondanks het feit dat de plannen nog niet concreet zijn, vormt deze ontwikkeling een mogelijke nieuwe bedreiging voor de leden van onze vereniging doordat deze ten koste kunnen gaan van de vismogelijkheden en de gewenste beleving van de huidige gebruikers van het water.

Het voorontwerpbestemmingsplan om woonboten te situeren in de Rosmalense Plas zien wij als een verdere inperking van de vis- en natuurrecreatiemogelijkheden. Een belangrijk deel van de oever zal onbevisbaar worden. Tevens zal het plaatsen van woonboten een significante inbreuk hebben de natuurbeleving van de aan de waterkant vertoevende recreanten. Niet alleen door de plaats die wordt ingenomen door de te vormen eilanden en de woonboten zelf, maar ook door de toename van auto's op de parkeerplaatsen en de bewegingen van en naar de boten, alsmede een verhoging van de overlast (geluid, licht, etc.).

Gelet op het bovenstaande zijn wij als Vereniging de Vrolijke Vissers, die als belangrijkste doel heeft "het doen beoefenen en het bevorderen van de hengelsport, alsmede verdediger van de belangen van deze sport.", belanghebbende en daarom terecht in de gelegenheid gesteld onze zienswijze naar voren te brengen. Wij worden immers direct geraakt door besluiten die de gemeente zal nemen omtrent de Rosmalense plas, waarbij sprake is van een concreet belang om de visserij doorgang te laten vinden gelet op het feit dat onze leden actief gebruik maken van de Rosmalense plas.

Voorontwerpbestemmingsplan

Het initiatief om op zoek te gaan naar alternatieve woonbootlocaties komt voort uit de huidige problematiek bij de Ertveldplas. In de Raadsinformatiebrief van 9 oktober 2019 is gesteld dat er twee locaties in aanmerking komen, de Van Veldekecade en de Rosmalense Plas. In dezelfde brief valt te lezen dat tot nog toe een beperkt aantal van de huidige bewoners (4 stuks) aan de Ertveldplas een voorkeur heeft voor de locatie Rosmalense Plas. Tijdens de inloopavond op 21 november jongstleden werd duidelijk dat er bij de aanleg rekening wordt gehouden met het plaatsen van 14 woonboten. De aanleg van minder plekken zou economisch niet rendabel zijn. Mocht het niet mogelijk zijn dat deze plekken bezet worden door de huidige bewoners aan de Ertveldplas dan is de gemeente voornemens om de vrije plekken beschikbaar te maken voor nieuwe bewoners. Wij zijn

van mening dat hierdoor het doel, het voorzien van een alternatieve locatie voor de bewoners van de Ertveldplas, voorbijgestreefd wordt.

In eerdere gesprekken tussen bestuur en de gemeente werd een kleiner aantal woonboten voorgesteld, die bovendien gesitueerd zouden worden in een veel kleiner deel van de Noordoosthoek van de Rosmalense Plas. De nieuwe schetsen laten zien echter zien dat het gebied waar de woonboten komen veel groter is, waardoor een fors deel van de Oostkant alsmede de Noordkant niet meer bevestigd kunnen worden. De inperking van het aantal visplaatsen is significant, mogelijk zelfs oplopend tot 25%. Vissers hebben als eigenschap dat ze één willen worden met de natuur. Visplekken in de nabije omgeving van de woonboten, ook als ze niet direct naast of tussen de woonboten liggen, worden onaantrekkelijk.

Doordat grote delen van de Noordkant en de Oostkant niet meer bevestigd kunnen worden ontstaat er een grote zone waar vissen zich kunnen ophouden die onbereikbaar zijn voor de vissers. De impact op de resultaten kan vele malen groter zijn dan alleen de inperking van de bevestigbare oever. De Rosmalense Plas zal ons inziens flink inboeten aan aantrekkelijkheid wat een direct gevolg zal hebben voor de mogelijkheden die wij als vereniging kunnen bieden aan onze leden om (succesvol) te kunnen vissen en daarmee het aantal leden van onze vereniging. Hoewel er in de gemeente 's-Hertogenbosch relatief veel viswater is, zijn de mogelijkheden voor ons vereniging om uit te breiden om zodoende de verloren gegane vismogelijkheden te compenseren nihil.

De inperking van de bevestigbare oever is het meest tastbare gevolg voor onze achterban. Daarnaast bestaat de vrees voor overlast. Het grootste deel van de oever is nu visvriendelijk. Er is nagenoeg geen overlast van andere bezoekers van de Rosmalense Plas. Wandelaars, hardlopers en vissers hebben een uitstekende relatie met elkaar. Alleen de homo-ontmoetingsplaats aan de Oostzijde zorgt af en toe voor overlast. Bij het plaatsen van de woonboten zal deze plek onaantrekkelijk worden voor deze groep. Wij voorzien echter dat de homo-ontmoetingsplaats zich zal verplaatsen naar de Noordzijde of de Zuidzijde van de plas, waardoor het probleem blijft bestaan.

Zienswijze HSV De Vrolijke Vissers

In de paragraaf achtergrond is geschetst dat de vereniging in het verleden te maken heeft gehad met diverse maatregelen die het aantal vismogelijkheden heeft ingeperkt. Tevens is duidelijk dat er in de nabije toekomst meer maatregelen komen die een nadelig effect zullen hebben op onze achterban. Desondanks heeft vereniging in de afgelopen jaren bewezen een redelijke en betrouwbare gesprekspartner te zijn van de gemeente.

De grote groep leden van onze vereniging is erbij gebaat dat de vismogelijkheden in stand blijven. Onze voorkeur gaat dan ook uit naar een scenario waarbij de gemeente de locatie Rosmalense Plas heroverweegt als bestemming voor de woonboten van de Ertveldplas. Mocht dit niet mogelijk zijn, dan lijkt het ons raadzaam om te bekijken de aangewezen zone te verkleinen op basis van de daadwerkelijke behoefte van de bewoners op de Ertveldplas (4 in plaats van 14), zodat het effect op het aantal visplekken vermindert.

Ten slotte zouden wij bij een positief besluit door de gemeente om de plannen voor de plaatsing van woonboten toch door te laten gaan, in gesprek willen treden over mogelijkheden om de inperking van het aantal visplaatsen te compenseren. Hiervoor zijn diverse mogelijkheden. Gedacht kan worden aan het verlengen van de resterende oever van de Rosmalense Plas, door bijvoorbeeld nieuw oevers te creëren waar nu water is. Een andere mogelijkheid is om het visrecht van andere wateren zoals hierboven genoemd aan de vereniging te verhuren.

Wij treden graag in overleg met de gemeente om deze inspraakreactie mondeling toe te lichten en te kijken naar een passende oplossing voor onze achterban.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]