

Ruimtelijke onderbouwing voor het afwijken van bestemmingsplan voor het bouwen van een woonschip op Beresteinseweg 29 en 30 te 's-Graveland

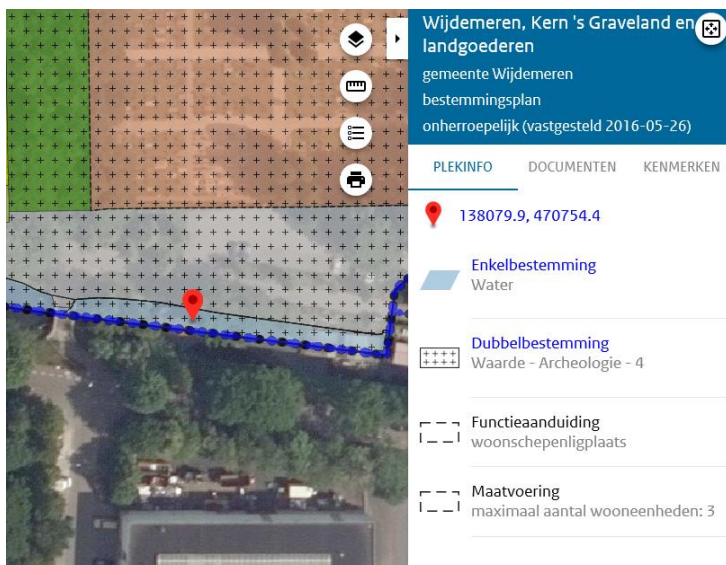
1 Aanleiding

Op 11 juni 2019 en 21 april 2020 ontvingen wij een aanvragen omgevingsvergunning voor het bouwen van een nieuw woonschip op het perceel Beresteinseweg 29 en het bouwen van een woonschip op het perceel Beresteinseweg 29. Feitelijk wordt het woonschip van Beresteinseweg 29 naar Beresteinseweg 30 te 's-Graveland verplaatst. Het oude woonschip op Beresteinseweg 30 is al verwijderd.

Op 16 april 2014 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State bepaald dat woonschepen dienen te worden aangemerkt als bouwwerken. In de bestemmingsplannen van de gemeente Wijdmeren is echter enkel het gebruik van woonschepen binnen een bestemming geregeld. Dit betekent dat het bouwen van een woonschip in strijd is met het bestemmingsplan en voor deze dient te worden afgeweken van het bestemmingsplan volgens artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3^o van de Wabo. Met deze procedure vindt dan ook enkel een technische aanpassing van het geldende bestemmingsplan plaats. De maatvoering van beide woonschepen voldoet aan de afmetingen die worden gesteld in het bestemmingsplan.

2 Bestemmingsplan

De woonschepen aan de Beresteinseweg 29 en 30 te 's-Graveland liggen in het bestemmingsplan 'Kern 's-Graveland en landgoederen'. De woonschepen liggen in een bestemmingsvlak met de enkelbestemming 'Water' (artikel 16), dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 4' (artikel 20) met de functieaanduiding 'woonschepenligplaats' voor maximaal 3 wooneenheden.



Binnen de bestemming 'Water' gelden de volgende regels:

Artikel 16 Water

16.1 Bestemmingsomschrijving

De op voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterhuishouding;
- b. waterberging;
- c. waterlopen;
- d. recreatievaart;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'brug': tevens een brug;
- f. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'steiger': een steiger of terras;
- g. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water-1': één botenafdak;
- h. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'woonschepenligplaats': een ligplaats voor woonschepen, voor ten hoogste het met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal;

met daaraan ondergeschikt:

- i. kruisingen met het wegverkeer;

met de daarbij behorende:

- j. de bij deze bestemming behorende kunstwerken, waaronder begrepen bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

16.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels.

16.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, worden gebouwd, waaronder begrepen kunstwerken voor de waterbeheersing en waterhuishouding, beschoeiingen en bruggen.

16.2.2 Woonschepen

- a. ter plaatse van de aanduiding 'woonschepenligplaats' is het innemen van een ligplaats met een woonschip met een goothoogte van meer dan 4 m en een bouwhoogte van meer dan 4,5 m, een lengte van meer dan 17 m en een breedte van meer dan 5 m niet toegestaan;
- b. de maximale inhoudsmaat van een woonschip ter plaatse van de aanduiding 'woonschepenligplaats' bedraagt ten hoogste 265 m³;
- c. in afwijking van het bepaalde onder 16.2.2 sub a en b mogen bestaande maten bij verandering of vervanging als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden, indien sprake is van een nieuw woonschip dient te worden voldaan aan de maten zoals beschreven onder sub a en b.

Conclusie

Volgens artikel 16.2.1 van de regels in de bestemming 'Water' mogen op deze gronden uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde worden gebouwd. Aangezien een woonschip een gebouw is, is het bouwen van een woonschip in strijd met het bestemmingsplan.

3 Omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan

Met deze aanvraag omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan wordt de bouw van de twee woonschepen in de bestemming 'Water' mogelijk gemaakt.

Het beleidskader voor woonschepen en beschreven in het bestemmingsplan 'Kern 's-Graveland en landgoederen' blijft onverminderd van toepassing. Er is geen sprake van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, maar enkel het mogelijk maken van het bouwen van twee woonschepen op een reeds bestemde woonschepenligplaats, dat na de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 16 april 2014 niet meer mogelijk, maar door de gemeente Wijdmeren wel beoogd was. In het kader van het vigerende bestemmingsplan is de ruimtelijke afweging voor het bestemmingsvlak met de functieaanduiding 'woonschepenligplaats' voor maximaal 3 wooneenheden al gemaakt en zijn de belangen afgewogen. De uitspraak van de Afdeling maakt dit niet anders. Korteidshalve verwijzen wij naar de beschrijving van het beleidskader in het bestemmingsplan 'Kern 's-Graveland en landgoederen'.

4 Eindconclusie

Door de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 16 april 2014 kunnen de in het bestemmingsplan 'Kern 's-Graveland en landgoederen' beoogde woonschepen niet meer worden gebouwd. Door middel van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan (artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3° van de Wabo) wordt dit weer mogelijk gemaakt. Voor de ruimtelijke afweging en belangenafweging verwijzen wij naar de beleidskaders in het vigerende bestemmingsplan 'Kern 's-Graveland en landgoederen'.