

Nota Woonschepen

Voor zover van belang voor het
plan De Zuwe 20

Toetsen aanvraag woonboot vanaf 23 oktober 2012

Algemeen

De woonschepennota is een uitgangspuntennotitie voor het opstellen van bestemmingsplannen. Daarin wordt de maatvoering etc. uiteindelijk vastgelegd. Er moet getoetst worden aan het bestemmingsplan. Daarin moet de maatvoering opgenomen zijn / worden.

Het woonschepenbeleid is op 23 oktober 2012 aangepast, zodat een gewijzigde beoordeling nodig is. Een woonschip wordt vanaf nu gemeten *exclusief* overstekken en loopranden.

Bestemmingsplan

Een aanvraag wordt dus getoetst aan het bestemmingsplan.

Afhankelijk van de locatie moet beoordeeld worden wat de mogelijkheden zijn: hoeveel schepen kunnen er ligplaats innemen en welke (maximale) maten zijn uitgangspunt. Daarbij is het woonschepenbeleid als uitgangspunt gebruikt.

Niet alle locaties zijn aan elkaar gelijk, zodat niet voor alle locaties dezelfde uitgangspunten (maximale maten) kunnen gelden. Die afweging hoort thuis bij het opstellen van ieder afzonderlijk bestemmingsplan, danwel een vrijstelling. Alleen daar kan een afweging gemaakt worden tussen alle (gebruiks-)mogelijkheden ter plaatse.

Daarnaast is ook rekening gehouden met regels van derden (bijvoorbeeld Waternet / is de vaarweg breed genoeg), de feitelijke situatie (bijvoorbeeld: is de ligplaats wel groot genoeg), etc.

Het gevolg is dat niet in alle bestemmingsplannen sprake kan zijn van dezelfde maatvoering.

Het woonbotenbeleid

Maximale maten

Het uitgangspunt dat een conserverend beleid wordt gevoerd als het gaat om de maatvoering, is verlaten.

De maximale maatvoering van woonschepen in ons plassengebied wordt als volgt vastgesteld:

- Binnen jachthavens: 20 meter lengte x 6 meter breedte, goothoogte 4 meter, nokhoogte 4,50 meter, inhoudsmaat 400 kubieke meter;
- Buiten jachthavens: 17 meter lengte x 5 meter breedte, goothoogte 4 meter, nokhoogte 4,50 meter, inhoudsmaat 265 kubieke meter.

Wijze van meten

- De *hoogte* van een woonschip wordt gemeten vanaf het waterpeil tot aan het hoogste punt van het woonschip, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antenne-installaties en naar de aard daarmee gelijk te stellen onderdelen.
- De *lengte en breedte* van een woonschip wordt gemeten over de langste lengte en de langste breedte, *exclusief* overstekken en loopranden e.d. voor zover sprake is van een losse te verwijderen looprandconstructie.
- De *inhoud* van een woonschip wordt gemeten tussen de buitenzijde van de zijwanden.

Wijziging woonschepenbeleid / nieuwe beoordeling

Op 23 oktober 2012 heeft het college besloten om de wijze van meten te wijzigen.

Van : maten inclusief loopranden en overstekken.

Naar: maten exclusief overstekken en loopranden, e.d. voor zover sprake is van een losse te verwijderen looprandconstructie.

Nieuw bestemmingsplan of vrijstelling

De oplossing moet gevonden worden in een eventueel nieuw bestemmingsplan / danwel een vrijstelling van het huidige bestemmingsplan, waarbij afgeweken wordt van het bestaande bestemmingsplan. Dit is verdedigbaar, omdat de woonboot past in de uitgangspunten van het beleid: vastgelegd in de woonschepennota.

Ruimtelijke onderbouwing / ruimtelijke afweging

Of een woonschip ligplaats in kan nemen, is ruimtelijk relevant. Die vraag of woonschepen gewenst zijn, staat niet op zichzelf. Dit betekent dat er een ruimtelijke onderbouwing moet worden aangeleverd om een wijziging op het bestaande bestemmingsplan in behandeling te kunnen nemen (indieningsvereiste) en voorts te kunnen honoreren.

Feitelijke situatie

Daarnaast moet ook rekening gehouden met regels van derden (bijvoorbeeld Waternet / is de vaarweg breed genoeg), de feitelijke situatie (bijvoorbeeld: is de ligplaats wel groot genoeg), etc

Tot slot

Er moet gekeken worden of er wel sprake is van een looprand. Wanneer een "looprand" meer dan 75 cm breed is, is geen sprake (meer) van slechts een looprand. Dan is sprake van een terras. Dit geldt ook voor overstekken. Wanneer een overstek dusdanig groot is dat er eigenlijk sprake is van een veranda / overkapping, is geen sprake meer van een overstek.

Het is daarom gewenst om bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen de maximale maten van overstekken en loopranden op te nemen.

Samenvatting

De aanleiding tot het opstellen van regels is gelegen in het feit dat op 1 januari 2014 het ontheffingsstelsel van het Plassenschap Loosdrecht afgeschaft zal worden. Vanwege het voorgaande ligt er de toezegging van het college aan de raad om een Woonschepennota op te stellen, waarbij ook wordt ingegaan op de (inhouds)maten.

In Wijdmeren liggen 304 legale woonschepen.

De meeste woonschepen in Wijdmeren liggen in het gebied van het Plassenschap. Dat betreft de Loosdrechtse Plassen. Daar liggen 181 woonschepen. De rest (123 woon- en recreatiwoonschepen) ligt in kleine hoeveelheden verspreid over de gemeente.

In deze nota zijn uitgangspunten opgenomen voor de toekomstige regels over woonschepen. De nota is een leidraad die het college gebruikt voor het opstellen van de bestemmingsplannen.

De gemaakte keuzes:

Woonschepen worden opgenomen in het bestemmingsplan

Alle bestaande aanwezige legale woonschepen worden opgenomen in de bestemmingsplannen. Bij het opstellen van een bestemmingsplan wordt een afweging gemaakt welke bouw- en gebruiksmogelijkheden gewenst zijn in een plangebied. Ook de vraag hoeveel woonschepen mogelijk zijn en wat de maximale maatvoering kan zijn, hoort thuis bij de overwegingen en afwegingen in een groter verband. Die overweging wordt daarmee gekoppeld aan de ruimtelijke inpasbaarheid.

Er is ook aangegeven op welke wijze woonschepen in de bestemmingsplannen opgenomen kunnen worden.

Beleid rijk en provincie wordt gevolgd

Het is beleid van het rijk en provincie om woonschepen op te nemen in bestemmingsplannen. Daar geldt als overweging dat dit voor de langere termijn duidelijkheid en rechtszekerheid geeft aan zowel woonschipbewoners als de overheid.

Er komt een vergunning (in plaats van de ontheffing) voor woonschepen Plassenschap

Om de positie van woonschipeigenaren in het gebied van Plassenschap te handhaven komt er voor die woonschepen een vergunningstelsel.

Conserverend beleid wordt gehandhaafd

Uitgangspunt is dat een conserverend beleid wordt gevoerd. Dat wil zeggen dat het bestaande aantal woonboten in beginsel wordt gehandhaafd. De maatvoering (hoogte en breedte) wordt voor alle woonboten verruimd. Daarbij wordt aansluiting gezocht bij het bouwbesluit, als het gaat om de hoogtemaat. Voor woonboten in de jachthavens geldt een ruimter regime: ook de lengtemaat en de inhoudsmaat wordt verruimd.

Wel flexibiliteit

Op de Loosdrechtse Plassen is het op dit moment mogelijk om te verhuizen van ligplaats, bijvoorbeeld van de ene jachthaven naar de andere. Dat blijft in stand door de mogelijkheid tot het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid in de bestemmingsplannen.

Samenhang regels AGV-Waternet

Provinciale regels gelden niet meer op het moment dat er bestemmingsplannen zijn vastgesteld. Dat is afgerond medio 2013. Vanaf 2014 gelden de regels van het Plassenschap niet meer.

Alleen de regels van AGV-Waternet blijven bestaan, naast de regels van de gemeente. Daar wordt rekening mee gehouden bij het opstellen van de bestemmingsplannen (afstemming).

2. Toekomstige situatie (na 2014)

Bevriezing aantal woonschepen

Het aantal woonschepen is bevroren. Dat conserverend bestaand beleid is opgenomen in de geldende bestemmingsplannen, en in het beleid van het Plassenschap. Dat blijft in principe het uitgangspunt. Het bevroren van het aantal woonschepen kan op grond van artikel 5.32 derde lid, onder b van de APV.

Voor de goede orde: In de APV zijn regels opgenomen over openbare orde. Het bestemmingsplan is uitgangspunt als het gaat om (handhaven van) regels voor woonboten. Wanneer het opstellen van regels voor woonschepen wordt overwogen, ligt het voor de hand om een aparte verordening voor woonschepen op te stellen. In deze nota is dat echter niet het uitgangspunt.

Waarom bevroren?

Allereerst voert de gemeente Wijdmeren een restrictief beleid in de bestemmingsplannen. Dat betekent dat bestaande aantallen functies - zoals wonen - in beginsel niet worden uitgebreid. Er is geen reden om alleen voor woonschepen af te wijken van het bestaande beleid.

Daarnaast wil Wijdmeren evenwicht houden tussen de functie wonen en de toeristisch-recreatieve voorzieningen. Hiermee wordt bedoeld op het in stand laten van de jachthavens ten behoeve van de watersport. Dit uitgangspunt is ook opgenomen in het geldende bestemmingsplan Plassengebied.

Het uitbreiden van het aantal woonboten en daarmee extra woonfuncties, zou haaks staan op de wens van het in stand laten van die functieverdeling.

Bescherming natuurgebied / Natura 2000

Een groot deel van het grondgebied van Wijdmeren is aangewezen als beschermd natuurgebied: Natura 2000. Een uitbreiding van het aantal woonschepen in dat beschermde gebied is niet aan de orde.

Feitelijke locatie ligplaats

Om te waarborgen dat het aantal woonschepen niet toeneemt als de regels van het Plassenschap vervallen, moet dat geregeld worden in de bestemmingsplannen. Daarom worden de woonschepen ingetekend op hun feitelijke ligplaats.

Een uitzondering geldt voor woonboten die in de jachthavens liggen: Ook deze woonschepen worden op de feitelijke ligplaats ingetekend, maar het is en blijft mogelijk om te verplaatsen van de ene naar de nadere jachthaven binnen het (bestemmings-) plangebied. Onder de voorwaarde dat het aantal woonschepen in alle jachthavens samen, gelijk moet blijven. In hoofdstuk 3.2 onder "flexibiliteit" wordt hierop nader ingegaan.

Peildatum

Uitgangspunt is de feitelijke situatie die zich voordoet op 18 augustus 2009.

Dit betreft de datum van de eerdere vaststelling van deze nota door het college van B&W van gemeente Wijdmeren. De nota is op onderdelen aangepast, maar de peildatum blijft in stand.

Het gaat daarbij om het vastleggen van legale woonschepen, met de op dat moment vergunde afmetingen en op de op dit moment ingenomen ligplaats.

Het ligt niet voor de hand om een eerdere peildatum te kiezen, omdat dat zou kunnen betekenen dat huidige legale woonschepen, moeten verdwijnen.

Bijvoorbeeld: Tussentijds zijn er woonschepen uit Breukelen naar het grondgebied van Wijdmeren verhuisd. Die zouden dan niet kunnen blijven.

(Woonschepen die al opgenomen zijn in een bestemmingsplan, worden onverkort overgenomen in nieuwe bestemmingsplannen).

Maximale maten

Het uitgangspunt dat een conserverend beleid wordt gevoerd als het gaat om de maatvoering, is verlaten.

De maximale maatvoering van woonschepen in ons plassengebied wordt als volgt vastgesteld:

- Binnen jachthavens: 20 meter lengte x 6 meter breedte, goothoogte 4 meter, nokhoogte 4,50 meter, inhoudsmaat 400 kubieke meter;
- Buiten jachthavens: 17 meter lengte x 5 meter breedte, goothoogte 4 meter, nokhoogte 4,50 meter, inhoudsmaat 265 kubieke meter.

De nieuwe

Goot- en nokhoogte

Op dit moment is de maximale goothoogte in het plassengebied vastgesteld op 3,50 meter en de nokhoogte op 4 meter. Ook veel bestemmingsplannen gaan uit van die hoogtematen.

De gemiddelde stahoogte in een woonschip is circa 2,20 meter.

Gebleken is dat deze hoogte niet meer voldoet aan de huidige maatstaven als het gaat om woongenot.

Deuren etc. moeten immers worden aangepast aan de bestaande hoogte. Nu de gemiddelde bewoner steeds langer wordt, is er ook de behoefte om de maximale stahoogte op te hogen. De hoogte in het bouwbesluit is inmiddels vastgesteld op 2,60 meter.

Er wordt aansluiting gezocht bij de hoogte uit het bouwbesluit: 2,60 meter.

De slaapvertrekken van woonboten bevinden zich veelal op de benedenverdieping, die deels onder de waterlijn is gesitueerd.

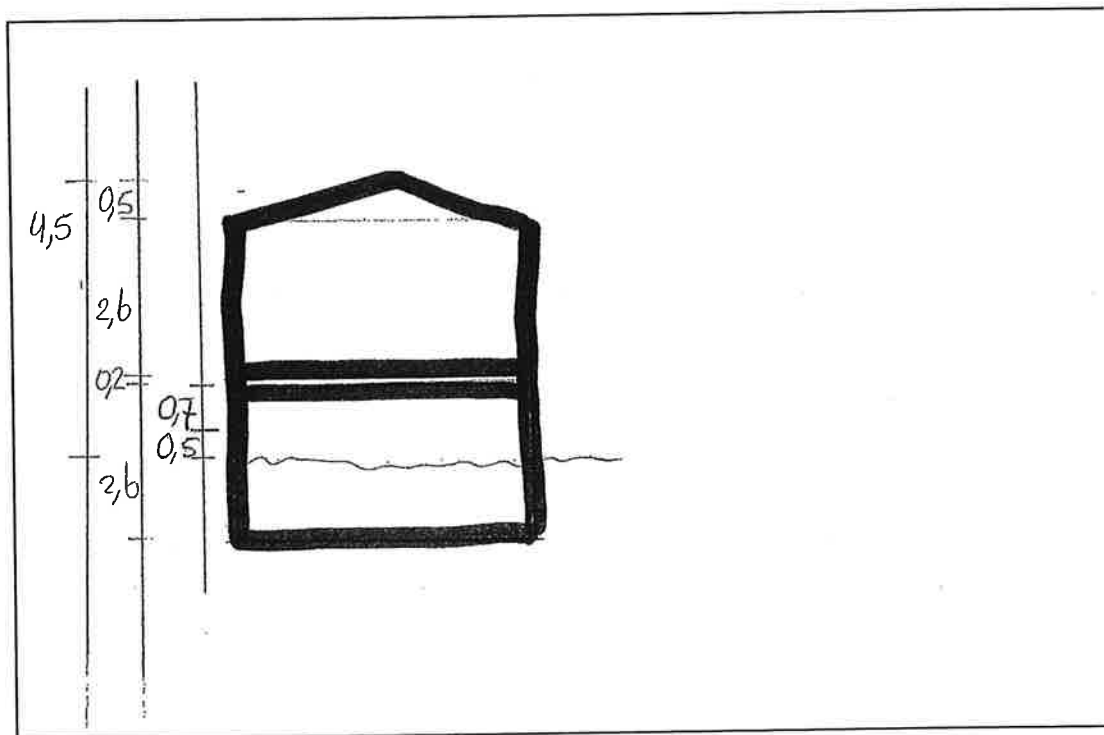
Om zowel op de beneden- als de bovenverdieping de hoogte van 2,60 meter te halen, wordt de maximale hoogte verhoogd met totaal 0,50 meter (4,00 meter goothoogte en 4,50 meter nokhoogte).

De maximale hoogte van 4,50 meter is als volgt tot stand gekomen:

Om voldoende ruimte te hebben tussen waterpeil en onderkant raam, wordt door woonschepenbouwers 0,30 meter aangehouden. Dat is de minimale eis van verzekeraars. In deze nota is zekerheidshalve uitgegaan van een maat van 0,50 meter van waterpeil tot onderkant raam, vanwege eventuele extra golfslag. Dat betekent dat er een raamhoogte van 0,70 meter mogelijk is.

De hoogte wordt gemeten vanaf het *waterpeil*. De nieuwe regel betekent dus niet dat er "gestapeld" kan worden vanaf de bodem.

Zie ook de onderstaande illustratie.



Niet in alle gevallen kunnen twee bouwlagen worden gerealiseerd, bijvoorbeeld omdat het water niet diep genoeg is. Vaak kan volstaan worden met baggeren, maar niet in alle gevallen. Soms is baggeren feitelijk niet mogelijk omdat er een zandlaag aanwezig is. In andere gevallen staat AGV baggeren niet toe. In de regels van AGV is bovendien opgenomen dat de afstand tussen het woonschip en de bodem niet minder mag zijn dan 0,6 meter mag zijn.

Aan de bepalingen van het AGV moet voldaan worden. Dat betekent dat het - ondanks deze nieuwe regels - in een aantal gevallen niet mogelijk zal zijn om twee bouwlagen te realiseren *met de nieuwe hoogtematen*.

Voor de goede orde: Woonschepen vallen niet onder de Woningwet en het Bouwbesluit. Eigenaren zijn dus niet verplicht om aan de maximale hoogtemaat van 2,60 meter te voldoen en kunnen kiezen voor een lagere stahoogte.