

A large, abstract graphic consisting of several overlapping, rounded green shapes in various shades of green, centered on the page behind the main title.

# **Nota Woonschepen**

## 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 woonschepbewoners als de overheid.

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

Om de positie van woonschepers 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 ruimer 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).

## **Inhoud**

### 0. Inleiding

- 1.1. Huidige situatie
- 1.2. Noodzaak nieuwe regels

### 2. Toekomstige situatie (na 2014)

- 3.1. Woonschepen in bestemmingsplannen
- 3.2. Wijze van opnemen in bestemmingsplannen
- 3.3. In het bijzonder de Loosdrechtse Plassen

- 4.1. Geen extra regels
- 4.2. Vergunning voor woonschepen gebied Plassenschap

- 5.1. Inwerkingtreding en samenhang regels
- 5.2. Besluitvorming, inspraak en communicatie

## **0. Inleiding**

De aanleiding tot het opstellen van regels is gelegen in het feit dat op 1 januari 2014 het ontheffingensysteem van het Plassenschap Loosdrecht afgeschaft zal worden. Dat betekent dat de gemeente zelf verantwoordelijk wordt voor de (regels aangaande) woonschepen.

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.

In de gemeente Wijdmeren gelden diverse regels: die van het Plassenschap, AGV, de provincie en de regels van Wijdmeren zelf (bestemmingsplannen).

In veel gevallen ontbreekt daarbij een actueel planologisch regime waarbij getoetst kan worden of woonschepen op een bepaalde plek of binnen een bepaald gebied mogen worden afgemeerd. Het ligt daarom voor de hand om woonschepen op te nemen in de bestemmingsplannen.

Voor een groot aantal bestemmingsplannen geldt dat woonschepen al opgenomen zijn. Het overgrote deel van de woonschepen is echter nog niet opgenomen in de bestemmingsplannen.

## 1. 1. Huidige situatie

### Woonschepen vallen niet onder de Woningwet en het Bouwbesluit

Er gelden voor woonschepen niet automatisch dezelfde regels als voor woningen op de wal.

### Woonschepen en waterwoningen

Het gaat in deze nota alleen om woonschepen en expliciet niet om waterwoningen. Waterwoningen vallen namelijk wel onder de Woningwet. Voor de waterwoningen gelden dezelfde regels als voor woningen op de wal. Het spreekt voor zich dat waterwoningen in bestemmingsplannen worden bestemd als “wonen”. In Wijdmeren zijn overigens nog geen waterwoningen.

### De regeling van het Plassenschap Loosdrecht

Uit “Woonschepenverordening van het Plassenschap” te Loosdrecht

Artikel 6. Maatvoering en wijze van meten

1.
  - a. Een in het gebied gelegen woonschip binnen de gemeente Wijdmeren in een voor woonschepen bestemde jachthaven mag de volgende afmetingen niet overschrijden: een inhoudsmaat van 350 kubieke meter boven de waterlijn met een maximale lengte van 20 meter, een maximale breedte van 6 meter, een maximale goothoogte van 3,5 meter en een maximale nokhoogte van 4 meter.
  - b. Een in het gebied gelegen woonschip binnen de gemeente Wijdmeren buiten een voor woonschepen bestemde jachthaven mag de volgende afmetingen niet overschrijden: een inhoudsmaat van 224 kubieke meter boven de waterlijn met een maximale lengte van 17 meter, een maximale breedte van 5 meter, een maximale goothoogte van 3,5 meter en een maximale nokhoogte van 4 meter.
  - c. Een in het gebied gelegen woonschip binnen de gemeente Breukelen mag de volgende afmetingen niet overschrijden: een maximale lengte van 16 meter, een maximale breedte van 4 meter en een maximale hoogte van 3,5 meter boven de waterlijn.
  - d. De onder c genoemde bepaling geldt niet voor woonschepen die op de ligplaatsenkaart zijn aangegeven met een sterretje. Vergroting van deze woonboten is niet toegestaan.
2. De in deze verordening genoemde afmetingen worden uitwendig gemeten daar waar zij het grootst zijn. Vaste loopranden en vaste terrassen zijn toegestaan voor zover zij binnen de maximale afmetingen blijven.
3. Bij de vaststelling van de afmetingen kunnen buiten beschouwing blijven:
  - a. schoorstenen tot 1 meter hoogte, lichtkoepels tot 0,3 meter boven de dakrand, zonnecollectoren tot 1 meter boven de dakrand, antennes, voordeurluifels tot maximaal 1 vierkante meter;
  - b. dakoverstekken tot 0,3 meter vanuit de gevel;loopranden tot 0,5 meter uit de gevel, voor zover sprake is van een losse, te verwijderen constructie.

### De regeling van de Provincie Noord Holland

De regels van de provincie zijn opgenomen in de beleidsnotitie “Opschriften, afbeeldingen en woonboten” uit 2005 en in de “Woonschepenverordening Noord-Holland”.

Het provinciaal beleid is gericht op planologische inpassing van ligplaatsen in bestemmingsplannen.

De provinciale regel gaat er voorts vanuit dat op het moment dat de gemeenten zelf regels hebben vastgesteld, er geen regels van de provincie meer gelden. Dat kan door opname in het bestemmingsplan, een woonschepenreglement of Algemene Plaatselijke Verordening.

Wijdmeren heeft in een aantal bestemmingsplannen al woonschepen opgenomen. Daar gelden geen provinciale regels (meer).

Wanneer er (nog) geen gemeentelijke regels zijn vastgesteld, geldt dat voor het afmeren van woonschepen een ontheffing nodig is van de provincie. Dat is opgenomen in de Woonschepenverordening Noord-Holland 1981, laatste wijziging 1996.

De maximale maten daarin zijn: 18 meter lang, 6 meter breed en 3,5 en 4 meter goot- resp. nokhoogte.

Bovendien geldt dat het beheer van woonschepen van het gebied rond de Loosdrechtse plassen is vastgelegd in de gemeenschappelijke Regeling "Plassenschap Loosdrecht en Omgeving". In de Landschapsverordening van de provincie is opgenomen dat de regels van de Provincie niet van toepassing zijn voor het gebied van het Plassenschap Loosdrecht. De verordening van het Plassenschap is daar van toepassing.

### **De regeling van het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht**

AGV maakt regels over de waterkwaliteit en waterkwantiteit. Soms is AGV ook vaarwegbeheerder. De regels zijn opgenomen in de Scheepvaartverkeerswet, het Binnenvaartpolitie-reglement, in verkeersbesluiten, de Keur (2006) en in beleidsnota's. De regels van AGV bestaan naast de regels van de gemeente.

#### *Vaarwegbeheer*

Deze regels zorgen er - kort weergegeven - voor dat gewaarborgd is dat de doorvaart niet belemmerd wordt. Een waterweg moet immers ten alle tijden bevaarbaar blijven.

#### *Waterkwaliteit en waterkwantiteit*

Het beleid van AGV is erop gericht dat gemeenten beleid maken als het gaat om planologische inpassing van bestaande woonschepen (voor 1-1-2002). Dit betreft woonschepen die op gewenste, maar ook op ongewenste locaties ligplaats innemen.

Voor nieuwe situaties en wijzigingen in bestaande situaties geldt het volgende:

AGV heeft het gebied verdeeld in oeverzones. Deze zones zijn voorzien van een kleur. Het is alleen toegestaan om ligplaats in te nemen met woonschepen, in de bruine zones. Vanwege weerstand bij de doorstroming van water, en vanwege oeverbeschermingszones e.d. is het niet mogelijk om - zonder toestemming van AGV - ligplaatsen voor woonschepen te verplaatsen of toe te voegen. Slechts in zeer uitzonderlijke gevallen wordt daarvoor toestemming gegeven.

Voor woonschepen geldt dat er alleen een vergunning van AGV nodig is als niet voldaan wordt aan de standardeisen en voorwaarden van AGV.

Daarbij moet onder andere rekening gehouden worden met:

- De afstand tussen de walkant en het woonschip.
- De afstand tussen het woonschip en de bodem mag niet minder dan 0,6 meter bedragen.
- Etc.

#### *Regels van AGV over steigers*

AGV heeft ook regels over steigers, bergingen, etc. bij woonschepen. Daarvoor is wel ontheffing of vergunning van AGV nodig. Ook deze regels van AGV bestaan naast de regels van de gemeente (bestemmingsplannen). Het ligt voor de hand om beide regelingen op elkaar af te stemmen.

### **APV van Wijdmeren**

Op grond van de APV van Wijdmeren is het verboden om ligplaats in te nemen met een woonschip. Alleen als er een positieve bestemming is gegeven op grond van de Wet

ruimtelijke ordening is ligplaats innemen op die aangewezen plekken toegestaan. Nog niet alle woonschepen zijn opgenomen in de bestemmingplannen, zodat de regel van de APV nog van kracht is.

Op termijn zullen alle legale woonschepen opgenomen zijn in de bestemmingsplannen. De regel in de APV is dan niet meer nodig.

### **Bestemmingsplannen**

In een aantal bestemmingsplannen zijn de woonschepen al opgenomen. Het ligt in de bedoeling om alle legale woonschepen op te nemen in de bestemmingsplannen.

In de (concept)bestemmingsplannen worden in principe de bestaande regels overgenomen. Er is dus een samenhang met de regels van de provincie, het Plassenschap, etc.

## **1.2. Noodzaak voor nieuwe regels**

Op 1 januari 2014 zal het ontheffingsysteem van het Plassenschap Loosdrecht zijn afgeschaft. Het beheersgebied van het Plassenschap betreft (grotendeels) de Loosdrechtse Plassen. De woonschepen in dit gebied beschikken momenteel over een ontheffing. De ontheffing is echter voor bepaalde tijd afgegeven, en loopt af. Vanaf 1 januari 2014 hebben de eigenaren van de woonschepen geen ontheffing meer nodig en wordt de gemeente zelf verantwoordelijk voor de regels voor woonschepen in het plassengebied.

De APV van Wijdmeren regelt dat het verboden is om met een woonschip ligplaats in te nemen, tenzij het gaat om een ligplaats die is opgenomen in het bestemmingsplan. In veel bestemmingsplannen zijn woonschepen opgenomen. Toch is het overgrote deel van de woonschepen nog niet opgenomen in de bestemmingsplannen. Ze zijn daardoor op dit moment illegaal.

Vanwege het voorgaande is er een noodzaak om regels te maken zodat gewaarborgd is dat de woonschepen (ook op termijn) mogen blijven liggen.

Daarnaast blijft de provincie (ook) bevoegd, zo lang er geen gemeentelijke regels zijn vastgesteld.

De regels van AGV blijven bestaan, naast de regels van de gemeente.

## 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 beschermd 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 plasseengebied 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 plasseengebied 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.

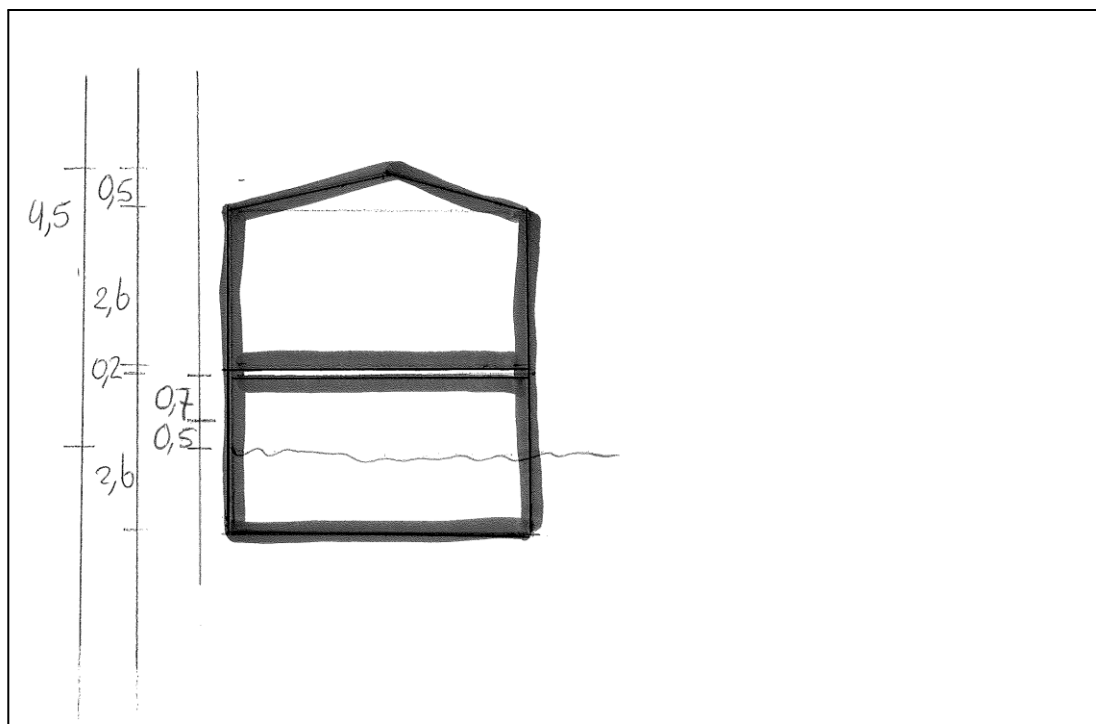
Om zowel op de beneden- als de bovenverdieping de hoogte van 2,60 meter te halen, wordt de maximale hoogte verhoogd met totaal 0,50 meter (4,00 meter goothoogte en 4,50 meter nokhoogte).

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.

### 3.1. Woonschepen in bestemmingsplannen

#### **Het bestemmingsplan geeft duidelijkheid**

Over het algemeen kan gesteld worden dat de regels die zijn opgenomen in het bestemmingsplan (of het gebruik van de ruimte zoals dat is geregeld) uitsluitend met een wettelijke procedure kunnen worden gewijzigd. Daardoor geven de regels die voortkomen uit een bestemmingsplan meer zekerheid, dan de regels die alleen in beleidsnota's zijn geformuleerd.

De regels in een bestemmingsplan zijn op deze manier in principe voor een langere periode vastgesteld. Maar dat betekent ook dat hierdoor de regels minder eenvoudig zijn aan te passen. Wat in sommige gevallen een nadeel (een belemmering) kan zijn.

#### **Ruimtelijke relevantie**

Of een woonschip ligplaats in kan nemen, is ruimtelijk relevant. Die vraag of woonschepen gewenst zijn, staat niet op zichzelf.

Bij het opstellen van een bestemmingsplan wordt een afweging gemaakt welke bouw- en gebruiksmogelijkheden gewenst zijn. In een groter verband wordt nagedacht over de vraag hoe een gebied kan en moet worden ingericht. Ook de vraag of woonschepen en recreatiwoonschepen wenselijk zijn, hoort thuis bij de overwegingen en afwegingen bij de totstandkoming van een bestemmingsplan.

Ook de bereikbaarheid (infrastructuur) van de woonschepen en de bebouwing op de oever (schuurtjes en steigers) is ruimtelijk relevant.

#### **Geen uniformiteit in regels / mogelijkheden afhankelijk van locatie**

Afhankelijk van de locatie moet beoordeeld worden wat de mogelijkheden zijn: hoeveel schepen kunnen er ligplaats innemen en welke (maximale) maten zijn uitgangspunt. Niet alle locaties zijn immers 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. Alleen daar kan een afweging gemaakt worden tussen alle (gebruiks-)mogelijkheden ter plaatse.

Bovendien is er nu ook geen uniformiteit in regels. Per gebied zijn maximale afmetingen vastgelegd: de regels van het Plassenschap en in een aantal bestemmingsplannen. Dat blijft zo. Er wordt aansluiting gezocht bij bestaande regels.

#### **Beleid rijk en provincie**

Het is beleid van het rijk en provincie (t.a.v. gemeenten) 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.

#### **Moeten woonboten opgenomen worden in het bestemmingsplan?**

Nee, er bestaat geen juridische verplichting om woonboten op te nemen in bestemmingsplannen.

#### **Bovendien is er sprake van Overgangsrecht**

Woonschepen nemen ligplaats in onder het gebruiksrecht. Het gaat hier immers niet om bouwen in de zin van de Woningwet. Bestaand gebruik mag worden voortgezet. Dat betekent dat een vervangend woonschip mag worden binnengebracht met de oude maatvoering (gebruiksvoorschriften).

#### **Welstandeisen**

Het uiterlijk van een woonschip is niet van invloed op de ruimte die de boot daadwerkelijk inneemt en is daarom op de rand van ruimtelijk relevant, waardoor het opnemen van welstandeisen in het bestemmingsplan niet wordt aangeraden.

Wanneer welstandeisen voor woonschepen wordt overwogen ligt het meer voor de hand om daarover in een beleidsnotitie (Welstandsnota) het een en ander op te nemen. De mogelijkheid om regels te stellen vanwege het aanzien van de gemeente (welstandeisen) is mogelijk op grond van artikel 5.3.2, derde lid onder a van de APV.

Vooralsnog is daar geen behoefte aan. Er wordt immers op dit moment ook niet getoetst op welstandeisen en er is ook geen reden om aan te nemen dat daaraan er in de nabije toekomst behoefte zal zijn.

Om diversiteit te waarborgen kan in de bestemmingsplannen een regeling opgenomen worden met een maximale inhoudsmaat (verschillende afmetingen), een goot- en nokhoogte (dakjes). Dat lijkt voldoende en afdoende.

### **Alle bestaande legale woonboten worden positief bestemd**

Uitgangspunt is dat een conserverend beleid wordt gevoerd. Dat wil zeggen dat de bestaande aantallen en bestaande maatvoering in beginsel zal worden gehandhaafd. Alle legale woonschepen worden positief bestemd, op de huidige ligplaats en met de bestaande maatvoering, met uitzondering van verhoging van stahoogte en de m3 zoals bedoeld in hoofdstuk 2.

## **3.2. Wijze van opnemen in bestemmingsplannen**

Woonschepen kunnen op verschillende manieren in bestemmingsplannen worden opgenomen. Van globaal tot gedetailleerd. De wijze is in de meeste gevallen afhankelijk van de situatie en van het gebied. Daarnaast is het bovenal een keuze dat in de hele gemeente eenzelfde wijze van opnemen van woonschepen wordt gebruikt. De wijze van opnemen is vrij gedetailleerd. Dit omdat een maximale maatvoering moet worden opgenomen. Dat is belangrijk om te kunnen waarborgen dat de bestaande toestand wordt vastgelegd en daarmee het bevroeringsbeleid wordt vastgelegd. Dit geldt voor zowel de maatvoering van de schepen, als de aantallen.

Dat betekent:

- per plaats aangeven waar een woonschip is toegestaan.
- maximaal toegestane maten in lengte- hoogte- breedte en m3.
- etc.

Consequenties:

- vooraf duidelijkheid voor de bewoners over de ruimtelijke situatie.
- zoveel diversiteit (in maten van) woonboten als vooraf bestemd: vastgestelde maatvoering is niet eenvoudig te wijzigen.
- een gunstige situatie ligt vast, maar ook : een ongunstige bestaande situatie ligt vast.
- eenvoudig te handhaven, want regels staan tot in detail omschreven. Maar: er is - meer te handhaven want er zijn meer regels.
- complex in realisatiefase van het bestemmingsplan.

**De wijze van opnemen:**

### Woonschepen en recreatiwoonschepen

Er is een verschil tussen woonschepen en recreatiwoonschepen. In het bestemmingsplan moet dat ook tot uitdrukking komen door verschillende bestemmingen op te nemen. In het bestemmingsplan Het Wijde Blik is dit onderscheid al opgenomen.

### Bestemmingsomschrijving woonschip

Water – Woonschepenligplaats

De voor “Water - woonschepenligplaats” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ligplaatsen voor woonschepen;
- b. waterhuishouding
- c. etc.

### Bestemmingsomschrijving recreatiwoonschip

Recreatie - Verblijfsrecreatie

De voor "Recreatie-Verblijfsrecreatie" aangewezen gronden zijn bestemd voor ligplaatsen voor recreatiwoonschepen.

### Bestemmingsvlak

- Globaal

Voor de afbakening van waterpercelen (bijvoorbeeld jachthavens) kan een globale bestemming gegeven worden. Dit betekent dat een bestemmingsvlak kan worden aangewezen, waarbij het aantal woonschepen dat is toegestaan wordt aangegeven.

- Gedetailleerd

Woonschepen kunnen *niet* langer opgenomen worden met een aanduiding (\*). Dit is een goede manier van opnemen, maar de nieuwe regels (IMRO 2008) sluiten die mogelijkheid uit. Dat betekent dat per woonboot een bestemmingsvlak moet worden aangewezen. Dit bestemmingsvlak moet de maximale maatvoering (van nieuw en oud beleid) betreffen. In de bestemmingsregels wordt voorts de maximaal toegestane maat opgenomen (zie maatvoering).

Er is gekozen voor de gedetailleerde wijze van bestemmen.

### Definitie Woonschip

Onder woonschepen wordt verstaan:

- a. elk vaar- of drijftuig, dat uitsluitend of in hoofdzaak wordt gebruikt, als of te oordelen naar zijn constructie en/of inrichting uitsluitend of in hoofdzaak is bestemd, tot dagen/of nachtverblijf van één of meer personen;
- b. een vaar- of drijftuig, als bedoeld onder eerste punt in aanbouw;
- c. een casco dat tot vaar- of drijftuig als bedoeld onder eerste punt kan worden opgebouwd;
- d. een vaar- of drijftuig als bedoeld onder bovenstaande punten dat is ingegraven, aangeaard, op de wal getrokken of door andere oorzaak niet onmiddellijk kan varen of drijven
- e. de overblijfselen van een vaar- of rijtuig als bedoeld onder alle bovenstaande punten.

### Definitie Recreatiwoonschip

Onder een recreatiwoonschip wordt verstaan: "Een schip dat dient als recreatieverblijf, waarvan de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben, hieronder begrepen recreatieschepen in aanbouw en overblijfselen van recreatieschepen".

### De maatvoering

De maximale maten: hoogte, breedte, lengte, goot- en nokhoogtes en de inhoudsmaat moet opgenomen worden in de bestemmingsregels.

- a. maximale lengte XX meter
- b. maximale breedte XX meter
- c. maximale goothoogte XX meter, gemeten vanaf de waterlijn
- d. maximale bouw- of nok hoogte XX meter, gemeten vanaf de waterlijn
- e. maximale inhoud boven de waterlijn XX m<sup>3</sup>.

### 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 voor zover sprake is van een losse te verwijderen looprandconstructie.

De inhoud van een woonschip wordt gemeten tussen de buitenzijde van de zijwanden.

### **Bebouwing op de oever**

In deze nota komt bebouwing bij woonschepen, zoals schuurtjes en steigers niet aan de orde. Dergelijke bouwwerken vallen namelijk onder de Woningwet en bovendien betreft het ook bouwvoorschriften en niet alleen gebruiksvoorschriften, zoals in het geval van de woonschepen.

Voor bebouwing bij woonboten kunnen ook regels worden gesteld. Het spreekt voor zich dat regels voor dergelijke bebouwing wel opgenomen moeten worden in het bestemmingsplan.

Bijvoorbeeld: in het voorjaar is een voorstel gedaan bij de Uitgangspuntennotitie voor de herziening van het bestemmingsplan Plassengebied 2010 over bergingen bij woonschepen. Daarbij is onder meer voorgesteld om bergingen met een maximale hoogte van 3,25 m. en een maximale oppervlakte 16 m<sup>2</sup> toe te staan. Dit kan opgenomen worden in het bestemmingsplan.

Er moet hierbij wel rekening gehouden worden met de regels die AGV heeft over afmeren, steigers, etc. (De provincie heeft geen regels over steigers en schuurtjes.)

### **Flexibiliteit**

Op dit moment is het mogelijk om te verhuizen van ligplaats, bijvoorbeeld van de ene jachthaven naar de andere. Dat blijft in stand.

Navraag bij het Plassenschap leert dat het nauwelijks voorkomt dat een woonschip verhuist naar een andere jachthaven als het gaat om de Loosdrechtse plassen.

In de afgelopen periode is dat 2-3 keer per jaar voorgekomen. Daarbij moet rekening gehouden worden met het feit dat de laatste wijzigingen het gevolg waren van verplaatsingen van Breukelens grondgebied, omdat in Wijdmeren een grotere woonboot mag worden neergelegd. Verplaatsingen vanuit Breukelens water is echter niet meer mogelijk, omdat de regeling van het Plassenschap daar al is afgeschaft.

Ook in de rest van de gemeente zijn de afgelopen jaren geen verplaatsingen geweest. Verplaatsingen komen dus zelden voor.

Het is mogelijk om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen in het bestemmingsplan. Op die manier kunnen woonboten van ligplaats veranderen.

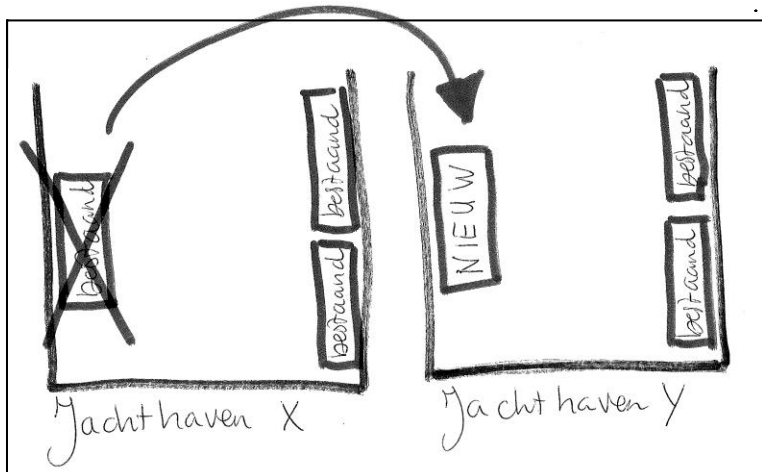
Wanneer verplaatsingen vaak voorkomen ligt het niet voor de hand om gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid omdat een dergelijke procedure arbeidsintensief en tijdrovend is. Het gaat echter maar om een klein aantal verplaatsingen. Daarom kan gekozen worden voor het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan.

### *Wanneer toepassen wijzigingsbevoegdheid ?*

Niet in alle gevallen hoeft een procedure te worden gevoerd om gebruik te kunnen maken van de mogelijkheid om naar een andere jachthaven te verhuizen. Daar waar al een woonschip ingetekend is op de bestemmingsplankaart, kan ligplaats ingenomen worden.

Alleen daar waar in een jachthaven te weinig woonschepen ingetekend staan, is de procedure nodig. Op dat moment kan een extra woonboot worden toegevoegd (ingetekend) onder de voorwaarde dat een bestemde woonschepenligplaats elders verdwijnt.

**Ter illustratie:**



Wanneer een wijzigingsbevoegdheid wordt opgenomen, moet in grote lijnen de haalbaarheid kunnen worden geschat.

De eventueel uit de wijziging voortvloeiende tegemoetkoming in de schade (oud: planschade) komt pas op het moment dat de wijziging daadwerkelijk wordt gerealiseerd. Analoog daaraan wordt de financiële haalbaarheid getoetst. In de economische paragraaf kan volstaan worden met opname van de mededeling dat bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid de financiële haalbaarheid en uitvoerbaarheid moet worden aangetoond.

Om te voorkomen dat Wijdmeren voor de kosten (tegemoetkoming in de schade) komt te staan, kan geregeld worden dat schade voor rekening komt van de aanvrager van de wijziging. Met een wijziging wordt dus alleen meegewerkt als het schadeverhaal geregeld is. Dit kan op deze wijze geregeld worden, want de gemeente moet de economische haalbaarheid van een plan waarborgen.

Planschade wordt niet verwacht door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan. De eigenaar van het water kan op het moment dat het woonschip "wegbestemd" wordt, de ligplaats voor andere doeleinden gebruiken. Bijvoorbeeld voor de verhuur van ligplaatsen voor de pleziervaart.

Woonschipeigenaren kunnen onderling van ligplaats / jachthaven ruilen. Zo lang er voldaan wordt aan de bepalingen van het bestemmingsplan - zoals de maximale maten - is er geen bezwaar tegen het ligplaats innemen op een andere legale plek. Ook dit draagt bij aan de flexibiliteit.

Dit geldt overigens niet voor woonschepenligplaatsen op de Loosdrechtse Plassen: Daar waar een woonschip verdwijnt van de plas naar de jachthavens, kan er geen woonschip op de plas terugkomen. (Uitsterf beleid. Zie hiervoor het volgende hoofdstuk).

### **3.3. In het bijzonder de Loosdrechtse Plassen**

#### **Woonschepen van de plas naar de jachthavens**

Het is toegestaan dat woonschepen van de plas verhuizen, naar onder andere de jachthavens. Dit vanwege de wens dat er op termijn geen woonschepen meer op de plas zijn.

Een groot deel van de Loosdrechtse Plassen is immers aangewezen als Natura 2000 gebied. Dat betekent dat de plas bescherming heeft als natuurgebied.

Zodoende ontstaat er een betere ruimtelijke situatie: Wonen aan de plas, en recreëren op de plas. Het blijft toegestaan dat woonboten van de plas naar de havens verhuizen. Daarbij wordt terugkeren naar de plas uitgesloten (uitsterfbeleid).

Om dit te regelen is het nodig dat in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid wordt opgenomen. Dit omdat de plek in de jachthaven moet worden bestemd en de plek buiten de jachthaven moet komen te vervallen.

### **Maatvoering in en buiten jachthavens**

Woonschepen in jachthavens mogen groter zijn dan woonschepen buiten de jachthavens. Dit, omdat de ruimtelijke impact op de plas groter is dan in de havens. Bovendien gaat het hier om natuurgebied. Dit verschil in maatvoering blijft in stand. De mogelijkheid om een groter woonschip te realiseren is een motivatie voor eigenaren van woonschepen om van de plas naar de havens verhuizen.



## 4.1. Geen extra regels

### **Deregulering en administratieve lastenverlichting**

Met deregulering wordt beoogd voor burgers, instellingen en bedrijfsleven de uit regelgeving voortvloeiende administratieve lasten te verminderen.

In strikte zin betekent deregulering dus verminderen of vereenvoudigen van regelgeving, soms door volledige intrekking van regelgeving, soms door wijziging van regelgeving in eenvoudiger, transparanter, meer werkbare regelgeving.

Doel van het geheel is per saldo: vermindering van administratieve lasten.

Dat betekent dat op het moment dat er een nieuwe regeling wordt overwogen, aan de orde moet komen of een nieuwe regeling wel nodig is.

### **Nieuwe regels niet nodig**

Omdat woonschepen worden opgenomen in bestemmingsplannen is het niet nodig om een andere regeling (zoals een ontheffingstelsel) op te tuigen voor alle woonschepen. Alles kan immers in het bestemmingsplan geregeld worden. Dat betekent dat er geen extra regels komen en dat betekent ook dat er geen extra kosten ontstaan voor de gemeentelijke organisatie. Het past bovendien in het landelijk uitgangspunt omtrent deregulering.

### **De (Rechts) positie woonschipeigenaar in het algemeen.**

Met het niet hebben van een ontheffingstelsel wordt de rechtspositie van de eigenaren niet aangetast. Integendeel.

Door het opnemen van woonboten in bestemmingsplannen ontstaat eenzelfde rechtspositie als voor woningen op de wal. Ook daar bestaat geen enkele belemmering door het ontbreken van een ontheffing of vergunning.

Nieuwe bewoners kunnen zich bijvoorbeeld niet zo maar inschrijven op een bestaand adres. Dat kan alleen met toestemming van de huidige bewoner. Die waarborg is er dus. De inschrijving in het GBA maakt dat alleen de woonschipeigenaar op een bepaald adres kan wonen en daarmee gebruik kan maken van de ligplaats (of als de eigenaar van de woonboot er niet zelf woont, de huurder middels een huurcontract).

Het gevolg van het bestemmen van een ligplaats is dat er sprake is van een grote waarborg: de regels in het bestemmingsplan zijn niet eenvoudig te veranderen. Dat betekent dat het recht op een woonschepenligplaats wordt vastgelegd voor een lange periode.

Huurders en (jachthaven)eigenaren sluiten nu ook contracten om te waarborgen dat de ligplaats gebruikt kan worden. In die situatie wijzigt dus niets.

## 4.2. Vergunning voor woonschepen gebied Plassenschap

In het water van het Plassenschap is de situatie net even anders. De eigenaren van woonboten hebben immers te maken met het vervallen van de ontheffingplicht per 2014.

Woonschipeigenaren vrezen dat de verkoopwaarde van hun woonboot en hun rechtspositie in het geding komt, omdat de ontheffing vervalt.

### **Invoeren vergunningstelsel**

In de plaats van het ontheffingstelsel van het Plassenschap komt een vergunningstelsel van de gemeente.

Er wordt gekozen voor een vergunningstelsel, omdat er sprake is van een gewenste situatie. Een ontheffingstelsel past daar niet bij. De wetgever gaat immers uit van het volgende:  
Een vergunningstelsel gaat uit van: Ja, onder voorwaarden.  
Een ontheffingstelsel gaat uit van: Nee, tenzij.

De vergunning geeft aan *wie* er *waar* en met *welk woonschip* ligplaats mag innemen. Deze drie zaken worden opgenomen in de vergunning vanwege de rechtsbescherming van de vergunninghouder.

In principe komt een opvolgend eigenaar van het woonschip in aanmerking voor een vergunning, tenzij de eigenaar van het woonschip zelf wil blijven beschikken over de vergunning. Bijvoorbeeld vanwege het vervangen van het woonschip.

De regels over de toegestane maximale afmetingen van het woonschip en de plek waar het woonschip ligplaats heeft zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Daaraan zal worden getoetst.

### **APV aanpassen**

In de APV staat dat het verboden is om ligplaats in te nemen met een woonschip, tenzij het woonschip in het bestemmingsplan is opgenomen. Dit zal worden aangepast. In de APV zal een regel worden toegevoegd waarin is opgenomen dat het college van Burgemeester en wethouders een gebied kunnen aanwijzen waar een vergunningplicht geldt. Dit zal het gebied van het Plassenschap omvatten.

De vergunning wordt woonschip-, eigenaar- en ligplaatsgebonden.

### **Legesverordening aanpassen**

Voor het aanvragen van een ligplaatsvergunning mag leges geheven worden. Uitgangspunt hierbij is dat het kostendekkend moet zijn. Hiervoor moet wel de Legesverordening worden aangepast.

Op dit moment moet de woonschipeigenaar vijfjaarlijks een nieuwe ontheffing aanvragen. Dat wijzigt. Alleen als de eigenaar, het woonschip of de plek wijzigt is het nodig dat er een nieuwe vergunning volgt. De vergunning is dus niet eindig, zoals de ontheffing van het Plassenschap.

### **Lastenverlichting voor de burger**

In het kader van lastenverlichting voor de burger is dit bovendien een gunstige ontwikkeling: Nu wordt vijfjaarlijks een ontheffing aangevraagd worden, waarvoor leges betaald moet worden. Dat is niet meer nodig. Een nieuwe vergunning wordt alleen afgegeven als er sprake is van een gewijzigde situatie (eigenaar, woonschip of ligplaats).

Voor de volledigheid: Het mislopen van inkomsten voor de gemeente, is geen valide argument tegen deregulering.

### **Ambtelijk apparaat inrichten**

Wanneer er een nieuw vergunningstelsel komt, moet nagedacht worden hoe dat ingebed wordt in de ambtelijke organisatie (wie gaat wat doen, etc). Op dit moment wordt daar niet verder op ingegaan. Dat volgt in een later stadium.

Er word een knelpunt verwacht in 2014. Dat is het moment dat voor alle woonschepen in het gebied van het Plassenschap (181 stuks) een vergunning moet worden afgegeven.

De huidige formatie is daar niet op gebaseerd.

Uitgangspunt is dat er (zonodig) tijdelijk extra formatie komt. De kosten kunnen worden betaald uit de opbrengst van de leges. Het gaat om een eenmalige actie, zodat voor eenmalig uitbesteden gekozen kan worden.

## **5.1. Inwerkingtreding en samenhang andere regels**

In een aantal bestemmingsplannen zijn de woonschepen al opgenomen. In het kader van de actualisering van de bestemmingsplannen van Wijdmeren wordt de rest van de bestemmingsplannen in de komende jaren aangepast. Naar verwachting is dat afgerond medio 2013.

Zodra er bestemmingsplannen onherroepelijk zijn vastgesteld, zijn de regels van de provincie niet meer van toepassing. Vanaf dat moment gelden alleen de regels van het bestemmingsplan. Er is dan ook geen sprake meer van strijd met de APV.

De regels van AGV blijven bestaan, naast de regels van de gemeente.

De regels van het Plassenschap blijven voorlopig wel van kracht. Eerst als de bevoegdheden aan Wijdmeren zijn overgedragen (in 2014) komen die regels te vervallen. Op dat moment lopen alle ontheffingen van het Plassenschap af.

Dat betekent dat er mogelijk tijdelijk twee regelingen naast elkaar bestaan op de Loosdrechtse Plassen (bestemmingsplan en Woonschepenverordening van het Plassenschap). Aan beide regels moet worden getoetst.

Wanneer de regeling van het Plassenschap in 2014 wordt afgeschaft en het bestemmingsplan onverhoopt niet op tijd afgerond is, ontbreken tijdelijk regels voor woonboten in het gebied van het Plassenschap. Dat is ongewenst.

Wanneer die situatie zich voordoet, zal de regeling van het Plassenschap onverkort worden toegepast tot het moment waarop het bestemmingsplan van kracht is.

## **5.2. Besluitvorming, inspraak en communicatie**

Deze nota is een uitgangspuntennota van het college van burgemeester en wethouders van Wijdmeren. In deze nota zijn geen nieuwe regels opgenomen. Voor de uitvoering van deze nota is nadere besluitvorming nodig. Dat gebeurt in de bestemmingsplannen, in de APV en in de Legesverordening.

Het is de bedoeling dat deze notitie als basis dient voor het beleid ten aanzien van woonschepen zoals dat opgenomen gaat worden in de nieuwe bestemmingsplannen. De notitie wordt daarom voorgelegd aan de raadscommissie Ruimte & Economie.

Inspraak vindt op dit moment niet plaats. Dat gebeurt bij de procedure van het bestemmingsplan. Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan is er gelegenheid voor burgers om te reageren op hetgeen in het bestemmingsplan is opgenomen. (De Uniforme openbare voorbereidingsprocedure, afdeling 3.4 Awb en de Inspraakverordening).