

Raad zgme
inspreken vol meer

De heer Van der Meer die zijn ouders van de Bolder 1 vertegenwoordigt, heeft tijdens de openbare vergadering van de Commissie Openbaar Gebied van 15 maart 2016 voor de behandeling van het bestemmingsplan Leidschendam-Zuid ingesproken. Hieronder wordt puntsgewijs ingegaan op zijn bezwaren:

- 1) De procedure om de ligplaats in de Starrevaart te regelen via het afwijken van het bestemmingsplan, behoort tot de bevoegdheid van het college. Deze procedure is te onzeker om te kunnen vertrouwen op een goede afloop. Verzocht wordt om in het bestemmingsplan Leidschendam-Zuid de vier extra ligplaatsen die vanuit de Bolder weg moeten expliciet te benoemen en te regelen, nu het college al vastgesteld heeft dat de ligplaatsen aan de Bolder weg moeten.

Verder dient in de regels te worden opgenomen dat die ligplaatsen dienen ter vervanging van de op te heffen ligplaatsen aan de Bolder. Hiermee zou namelijk vertrouwen worden gekweekt.

- Ad.1 Rechtstreeks inpassen van de woonboten van de Bolder aan de Starrevaart is niet mogelijk omdat nog altijd niet zeker is dat alle bewoners van de Bolder ook daadwerkelijk zullen verhuizen naar de Starrevaart. Het opnemen van een bouwvlak en daarmee rechtstreeks inpassen van de woonboten impliceert dat de ontwikkeling binnen de planperiode van 10 jaar ook daadwerkelijk uitgevoerd zou moeten worden. De uitvoerbaarheid van de bestemming zou in het geding komen indien een van de eigenaren zou besluiten om toch af te zien van de verhuizing. Bovendien betekent het opnemen van een rechtstreekse (positieve) bestemming dat ook andere eigenaren van woonboten aanspraak zouden kunnen maken op één van deze ligplaatsen. In een bestemmingsplan kan immers wanneer sprake is van een positieve bestemming geen onderscheid tussen personen gemaakt worden. Daarmee zou het doel van de gekozen wijze van bestemmen (het faciliteren van de verhuizing van bestaande woonboten aan de Bolder naar de Starrevaart) doorkruist worden.

In het nog vast te stellen bestemmingsplan is om die reden een binnenplanse afwijkmogelijkheid opgenomen om de verhuizing van de woonboten onder enkele voorwaarden mogelijk te maken. Overigens heeft het expliciet benoemen van een voorwaarde in de regels van het bestemmingsplan dat extra ligplaatsen aan de Starrevaart als compensatielocatie gelden voor de verhuizing vanuit de Bolder geen ruimtelijke relevantie voor het bestemmen van de woonboten en is om die reden onwenselijk. De gemeente zal de gevraagde omgevingsvergunning verlenen, indien aan de genoemde voorwaarden wordt voldaan. Naar onze mening is hier geen sprake van onzekere situatie, maar het op een juiste manier toepassen van de regelgeving.

- 2) De woonboot is bedoeld om ter plaatse te functioneren en de woonboot vindt indirect steun op de grond. Dat maakt de woonboot een bouwwerk in de zin van de woningwet en het Bouwbesluit. In dit kader kan niet worden gesproken van een ligplaats want er is geen sprake meer van een vaartuig. Het is een drijvende woning en bovendien een gebouw, want een voor mensen toegankelijke overdekte en geheel met wanden omsloten ruimte (regel 1.70 uit de begrippen). Verzocht wordt om in de verbeelding een bouwvlak in te tekenen en dit te benoemen als wonen en in de regels aan te sluiten bij 'wonen' en 'woning'.

- Ad 2. De stelling dat de woonboot een bouwwerk zou zijn in de zin van de woningwet en het Bouwbesluit blijkt uit een uitspraak van de Raad van State in april 2014 waarbij geoordeeld werd dat een woonboot aangemerkt moet worden als bouwwerk, waarvoor een omgevingsvergunning nodig is en waarop de eisen van het Bouwbesluit van kracht zijn. In de toelichting van het Bouwbesluit is echter opgenomen dat het **niet** van toepassing is op **woonboten**. Om aan deze uitspraak gevolg te geven, dient eerst de wetgeving gewijzigd te worden. Hoewel er een concept wetswijziging van mei 2015 gepubliceerd is, is deze wetgeving nog niet inwerking getreden zodat het Bouwbesluit vooralsnog niet van toepassing is op de woonboten. *(Overigens blijkt uit dit ontwerp Bouwbesluit dat indien er voor een bestaande woonboot door een gemeente (of provincie of waterschap) een vergunning of ontheffing verleend is, die bestaande vergunning als omgevingsvergunning geldt. Uit de toelichting van het Bouwbesluit blijkt wel dat de technische eisen voor de nieuwe woonboten minder streng zullen zijn dan de eisen aan woningen op de wal).*

De redenering dat de woonboot geen vaartuig meer zou zijn en er om die reden niet gesproken kan worden van een ligplaats, volgen wij niet. In de begripsomschrijving van het bestemmingsplan is een woonboot (woonschip) als volgt omschreven:

een schip of een daarmee naar aard gelijk te stellen ander vaartuig of andere drijvende inrichting te water dat uitsluitend of in hoofdzaak gebruikt wordt of bestemd is voor bewoning of recreatief verblijf;

Een drijvende woning valt onder de bovengenoemde definitie van een woonboot waarbij het gebruik voor bewoning expliciet mogelijk is gemaakt. Het opnemen van een bouwvlak voor elk afzonderlijk bouwwerk past niet in de systematiek van de bestemmingsplannen zoals de gemeente Leidschendam-Voorburg die hanteert maar is ook niet op grond van de Wro en andere relevante wetgeving verplicht. Bovendien is zoals bij reactie onder punt 1 aangegeven, de uitvoerbaarheid van de bestemming in het geding indien de nieuwe woonboten een bouwvlak toegekend krijgen en daarmee rechtstreeks ingepast worden in het bestemmingsplan. Ook het opnemen van de bestemming "wonen" voor de betreffende woonboten is geen wenselijke ontwikkeling en valt niet binnen de systematiek van onze bestemmingsplannen.

3. In het bestemmingsplan is een breedtebeperking van 4,5 meter opgenomen terwijl een ruimtelijke onderbouwing ontbreekt. Gesteld wordt dat er geen waterstaatkundige argumenten zouden zijn voor de breedtebeperking anders had het Hoogheemraadschap Rijnland dat vereiste wel kenbaar gemaakt. Verder wordt gesteld dat de vaart 12 meter breed is en er een beperkte diepgang en geen doorgaande vaart zou zijn want dit water loopt dood. Ook zou uit de reactie van Hoogheemraadschap zijn gebleken dat de maximale breedtemaat van zes meter bedraagt. De breedtebeperking levert dan ook spanning op met een groot aantal onderdelen van het Bouwbesluit. Als voorbeeld wordt genoemd dat een woning moet voldoen aan energieprestatienormen. Voor een drijvende woning zal dat betekenen bij een buitenmaat van 4,5 meter dat de binnenmaat in het gunstigste geval 4 meter bedraagt. Verder moet de vrije doorgang van een woning 0,85 meter zijn. Verzocht wordt om in de regels en op de verbeelding een breedtemaat op te nemen van zes meter.

Ad.3 De breedte van een woonboot van max. 4,5 meter in het bestemmingsplan vloeit voort uit de regelgeving van het Hoogheemraadschap Rijnland om het gewenste doorstroomprofiel niet te belemmeren. Dat is bij uitstek een ruimtelijk relevant belang. De Starrevaart is een essentiële schakel in de doorlopende watergang die de Stompwijkse vaart verbindt met hoofdboezem de Vliet zodat er sprake is van doorlopend water. Een woonboot mag volgens de regelgeving van Rijnland niet breder zijn dan 1/3 van de breedte van de watergang. De breedte van de Starrevaart bedraagt 13,5 meter en niet 12 meter zoals de heer Van de Meer stelt. Ook uit recente informatie van Rijnland blijkt dat genoemde regelgeving nog van toepassing is en een bredere woonboot dan 4,5 meter op deze locatie dus niet is toegestaan. Zoals opgemerkt bij reactie onder punt 2 is het Bouwbesluit niet van toepassing voor de woonboten en daarmee gelden de gestelde eisen van doorgang dan wel de breedte van de woning niet voor de woonboten. Zelfs in het geval het Bouwbesluit wel zou gelden, heeft de gemeente te maken met hogere belangen van de waterbeheerder die in acht dienen te worden genomen.

4. Verzocht wordt om als hoogte voor de drijvende woning een maat van 3,50 meter op te nemen. Ten aanzien van de hoogte wordt opgemerkt dat de plafondhoogte van een woonkamer 2,60 meter dient te bedragen. Dat is niet te realiseren als een drijvende woning maximaal 3 meter hoog mag zijn. De minimale hoogte die arkenbouwers aanhouden om te kunnen voldoen aan het Bouwbesluit, is 3,5 meter gemeten vanaf de waterlijn. Daarbij wordt ook in ogenschouw genomen dat de openingen (deuren, ramen) van een drijvende woning voor verzekeringstechnische eisen minimaal 30 centimeter boven de waterlijn liggen.

Ad.4 In het bestemmingsplan is de maximale bouwhoogte van een woonboot (voor éénlaagse woonboten) 3 meter vanaf het water. Een deel van de woonboot kan zich onder water bevinden (ca. 1 m) zodat er extra ruimte beschikbaar is. Bij een maximale bouwhoogte van

3,0 meter blijft er nog 40 cm. speelruimte ten opzichte van de minimale vrije hoogte van 2,60 meter uit het Bouwbesluit. Ervan uitgaande dat bij woonboten de 'begane grondvloer' onder het niveau van de waterlijn ligt, meent de gemeente dat er meer dan voldoende ruimte zou moeten zijn om ook bij een maximale bouwhoogte van 3,0 m vanaf de waterlijn te voldoen aan de vrije hoogte-eis uit het Bouwbesluit. Ten overvloede wordt opgemerkt dat het Bouwbesluit thans niet van toepassing is voor woonboten en de daarmee vereiste bouwhoogtes.