

BINNENGEKOMEN
TEAM DOCUMENTSERVICES
D.D. 19-04-2022
No. 2022- 09425 (RAAD)
No. 2022- 09424 (BO-Ruimte)

>

Verzonden: zondag 17 april 2022 11:35

Onderwerp: reparatieplan bestemmingsplan Grensmaas 2018

Geachte raadsleden,
Geachte leden van de raad.

U vergadert vandaag over het reparatieplan van het bestemmingsplan Grensmaas 2018. We doen een beroep op uw mededogen, redelijkheid en billijkheid. En op uw gezonde verstand.

De wethouder doet het voorkomen alsof mijn woning illegaal is. Het buiten op gelegen deel is inderdaad ooit dekschuit geweest en later verbouwd met een slaapkamer, badkamer en berging waarin de cv-installatie staat. En er is een terrasje. Op de wal was al nooit wat. Voor beide onderdelen van mijn woning is, en dan heb ik het over de jaren '80 van de vorige eeuw, vergunning verleend door Rijkswaterstaat. Dat was de enige vergunning die nodig was. Het voornemen tot vergunningverlening werd altijd aan de burgemeester en wethouders van Maastricht gestuurd. Nooit is daar enig commentaar of bezwaar op gekomen, nooit is vergunningverlening tegengehouden of verboden door het college. De lokale regelgeving van de APV was en is niet van toepassing op het Overlaatgebied. De wethouder heeft het over 'strijd met het bestemmingsplan'. Als die er al was, dan valt een hoop af te dingen op die strijdigheid. Een Uitbreidingsplan op hoofdlijnen dat tot 2008 gold, zei niets over wonen op het water of over woonboten. Het bestemmingsplan Grensmaas 2006 stond wonen in woonboten toe. Dat plan werd bovendien herzien in 2008. Beide delen van mijn woning voldeden aan de maatvoering van dat plan.

Woonboten waren toen nog niet bouwvergunningplichtig. Deze werden niet beschouwd als bouwwerken waarvoor je een bouwvergunning moest hebben. Dat is pas het geval sinds 2018. Voor alle bestaande gevallen, en daar valt mijn situatie ook onder, geldt overgangsrecht. De bouwwerken hebben een omgevingsvergunning van rechtswege en daarmee is ook eventuele strijd met het bestemmingsplan opgeheven. Op z'n minst geldt voor deze situatie overgangsrecht in het nieuwe, vastgestelde bestemmingsplan Grensmaas 2018. Niettemin wil u via dit plan dat ik de helft van mijn woning verwijder.

U heeft het over uniforme uitstraling. Ik zeg op mijn beurt: er is geen enkele drijvende woning hier gelijk aan de andere.

De hoogste bestuursrechter heeft in zijn overweging gesteld dat u niet in redelijkheid kunt volstaan met de motivering dat de gewenste ruimtelijke uitstraling langs de Stuwweg zwaarder weegt dan mijn belang, gelet op de lang bestaande situatie, de bouwkundige samenhang en de aanwezige verblijfsruimte.

En wat zie je dan eigenlijk als je op de wal loopt op fietst. Kan je over een drijvende bouwmassa heen kijken die vanaf de waterlijn 6,6 meter hoog is? Waarschijnlijk niet. Kan je over deze drijvende woning heen kijken, gemeten vanaf de waterlijn nog geen 3,50 meter hoog? Het is waarschijnlijker dat je daar wel overheen kunt kijken.

Kan je erlangs kijken? Ja hoor, de lengte van mijn woning is 21 meter. En dat is dus korter dan de maximaal toegestane lengte van 27,5 meter.

Mijn drijvende woon- en leefklimaat beslaat nu totaal 169,5 vierkante meter.

Ik begrijp uw probleem dus niet.

Volgens het bestemmingsplan is een lengte van 27,5 meter toegestaan, mijn woning is korter.
Volgens het bestemmingsplan is een hoogte van 6,6 meter toegestaan, mijn woning is veel lager.

Volgens het bestemmingsplan is 181,5 vierkante meter, toegestaan, daar blijft mijn woning onder.

Dan blijft alleen de overschrijding van de breedte over. Is die breedte hinderlijk voor het zo gewenste doorzicht op het water? Moet ik daarom de helft van mijn woning maar afbreken? U heeft nu een ruimtelijk wensbeeld, dat kan over een paar jaar weer heel anders zijn. Ik kan er niet bij dat ik mijn woning moet afbreken vanwege een recreant die over de Stuwweg fietst of wandelt.

De meesten van u zijn nog maar sinds kort raadslid en de wethouder is inmiddels door de wol geverfd. Ik heb het gezien bij de behandeling in de commissie, de wethouder is een goede prater, maar wat hij zegt is feitelijk niet altijd juist of er zijn meerdere interpretaties mogelijk. En al zou de wethouder juridisch gelijk hebben met de handhavingsctie, waar blijft dan de menselijke maat?

Het resultaat zou zijn dat mijn woning in feite van een appartement met 2 slaapkamers veranderd in een studio met 1 slaapkamer. En dat ten tijde van grote woningnood.

Graag zou ik u allen willen uitnodigen om een kijkje te komen nemen ter plaatse, vooraleer te beslissen of deze situatie daadwerkelijk als onwenselijk moet worden beschouwd. Ik denk van niet, het is keurig onderhouden en geverfd en vormt één geheel, zowel qua indeling als qua uitstraling. Het is één woning, toevallig verdeeld over 2 drijf lichamen. En dat zou dus niet meer mogen. Zaag je woning maar doormidden en dat was het dan? Kom alstublieft ter plaatste kijken.

Ik hoop op uw begrip en reken op uw gezonde verstand.

Laat ons niet in de steek.

Met vriendelijke groet,

VRAAG EN ANTWOORD VOOR DE GEMEENTERAAD over de woonboten

Welke vergunningen moeten woonboten hebben?

Tot 2018 gold voor woonboten in Nederland en ook in het Overlaatsgebied dat enkel een vergunning van Rijkswaterstaat verplicht was. Die vergunning werd verleend op grond van de toen geldende regelgeving voor rivieren, tegenwoordig heet die vergunning een 'Waterwetvergunning'. In de volksmond heten deze vergunningen 'ligplaatsvergunningen'. De woonboten, dekschuiten, pontons afmeerkabels, afmeerpalen, afhouders, loopbruggen zij allemaal vergund door RWS.

In de vergunningen van Rijkswaterstaat zijn ook overwegingen opgenomen ten aanzien van veiligheid en gezondheid.

Overigens moeten de ligplaatsvergunningen voor woonboten die bedoeld zijn om ter plaatse te functioneren, niet worden verward met ligplaatsvergunningen voor vrachtschepen in de binnenvaart.

De bepalingen over ligplaatsen uit de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) waren en zijn niet van toepassing op de woonboten in het Overlaatsgebied.

Er is een discussie over het bestemmingsplan. Is er wel of geen strijd met het bestemmingsplan?

Tot 2006 gold een Uitbreidingsplan op hoofdlijnen. In dat plan werd niet benoemd dat wonen in woonboten was toegestaan, maar het was ook niet expliciet verboden. Omdat woonboten geen bouwwerken waren, vielen zij niet onder de bouwregels van dergelijke plannen. Het mogen wonen in woonboten werd enkel geregeld via de Wet op de Woonwagens en Woonschepen en via de lokale regelgeving (APV of specifieke woonschepenverordening). In 2006 is het bestemmingsplan Grensmaas vastgesteld (en in 2008 herzien op grond van artikel 30 WRO). Dit plan stond toe 'wonen in woonboten'. De maximaal toegestane maatvoering was 20 x 4 x 9 meter. Er is voor dit bestemmingsplan geen inventarisatie geweest (hoeveel woonboten, hoe zien die er uit, etc) en de maatvoering is bijzonder, want een woonboot van 9 meter hoog kapseist als deze slechts vier meter breed is. Zo'n woonboot moet een contragewicht hebben of horizontaal vast zitten tussen en aan palen.

Vast staat dat er een discrepantie was tussen de feitelijk aanwezige woonschepen en die maatvoering van het bestemmingsplan. Een groot aantal woonschepen had ook een dekschuit of ponton als afmeerconstructie en als toegangsvoorziening via de loopbrug naar de wal. Daarmee werd voldaan aan de eisen van Rijkswaterstaat.

Hebben de bewoners niet bij de gemeenteraad opgemerkt dat die maatvoering niet klopte?

Nee. De bewoners wisten van het bestaan niet af. Lokale krantjes werden er niet bezorgd, de bewoners hebben pas in 2006 een officieel adres en huisnummer gekregen van de gemeente. Het bestemmingsplan Grensmaas was bovendien grensoverschrijdend, voor een aantal gemeenten. Dat bewoners zich niet voelden aangesproken door de term 'Grensmaas' zal ook niet verbazen.

Heel strikt gelezen voldeden op den duur veel woonboten en bijbehorende, noodzakelijke, voorzieningen niet (meer) aan de maatvoering uit het bestemmingsplan Rijkswaterstaat stond

die wijzigen toe, want er was al een vergunning. De bewoner moest alleen de wijzigingen doorgeven, dat was alles.

Dus als de wethouder zegt 'het is illegaal wat er ligt', dan mag de context niet worden vergeten.

Hoe zit het met de bouwvergunningplicht?

Woonboten waren niet bouwvergunningplichtig zoals huizen op de wal. Voor huizen op de wal geldt de Woningwet en bouwregelgeving, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Voor woonboten golden die regels niet.

In 2014 kwam de omslag. De hoogste bestuursrechter oordeelde toen dat een woonboot die bedoeld is om ter plaatse te functioneren, een bouwwerk is in de zin van de Woningwet en Wabo en een omgevingsvergunning moet hebben.

Het gevolg was dat 99% van de circa 10.000 woonboten in Nederland illegaal waren. Want niet gebouwd met bouwvergunning en als bouwwerk veelal in strijd met de bouw- en gebruiksregels voor de locatie waar deze bouwwerken liggen. Ook de woonboten in het Overlaatsgebied die bedoeld zijn om ter plaatse te functioneren, raakten door die uitspraak illegaal.

De wetgever heeft vervolgens de Wabo aangepast, zodat voor alle bestaande drijvende bouwwerken overgangsrecht ging gelden. De aanpassing van de Wabo is vastgesteld in maart 2017 en van kracht geworden per 1 januari 2018. Alle bestaande woonboten of drijvende objecten die hoofdzakelijk worden gebruikt voor verblijf, hebben van rechtswege een omgevingsvergunning als zij op grond van gemeentelijke of provinciale regelgeving een vergunning hebben voor het bouwen of gebruiken óf als zij op grond van gemeentelijke of provinciale regelgeving géén vergunning hoeven te hebben.

Voor de waterbewoners in het Overlaatsgebied geldt dat laatste. Ook al hebben zij een vergunning van Rijkswaterstaat, de APV-regels gelden niet voor hen en dus hebben zij een omgevingsvergunning van rechtswege.

Wat is dan het probleem?

Het college heeft in 2016 dwangbevelen gestuurd dat de woonboten en dekschuiten bouwwerken zijn volgens de rechtspraak uit 2014. Voor deze bouwwerken is geen omgevingsvergunning verleend of aangevraagd. Die omgevingsvergunning zou ook niet worden verleend, want het bestemmingsplan biedt die mogelijkheid niet. Dus de waterbewoners moesten hun woonboot maar afbreken of weghalen. Dat vond het college uiteindelijk toch wel een beetje te gortig, dus dat dwangbevel werd ingetrokken. Wel zou er gehandhaafd gaan worden op andere drijvende bouwwerken, niet woonboten. Wat daarmee werd bedoeld, dat was toen niet duidelijk voor de bewoners en werd ook niet duidelijk gemaakt.

De waterbewoners zijn er altijd vanuit gegaan dat hun dekschuit of ponton deel uitmaakt van de woonboot. Ze waren volgens hun RSW-vergunning verplicht veilige voorzieningen te treffen. De dekschuit was een deel van hun woning, met slaapkamers, bergingen etc. Dus toen twee jaar later (jazeker, in 2018!) een dwangbevel kwam om dekschuit of ponton te verwijderen en er vervolgens in het ontwerpbestemmingsplan wél een maatvoering van meer

dan 180 vierkante meter en bijna 1200 kubieke meter mogelijk werd gemaakt, begrepen de waterbewoners pas goed waar het om draait: niet om dat oude bestemmingsplan, maar om een ruimtelijk wensbeeld.

En dat ruimtelijk wensbeeld moet worden gerealiseerd over de ruggen van de bewoners aan de Stuwweg en Bosscherweg.

Wat heeft dit bestemmingsplan te maken met die handhavingsprocedure

De wethouder stelt dan wel dat de handhavingprocedure náást de bestemmingsplanprocedure loopt, maar dat is niet waar.

Het college grijpt in de motivering van dit reparatieplan terug op de handhavingsprocedures. Daarmee is evident dat de handhavingsactie is ingezet vanwege de gewenste resultaten van het bestemmingsplan Grensmaas 2018.

Procedureel en vanuit bevoegdheden heeft de wethouder wel gelijk.

Het college van b&w is partij in de handhavingsprocedures.

De gemeenteraad is partij in de bestemmingsplanprocedure.

Dat neemt niet weg dat de handhavingsambtenaar zowel in de bestemmingsplanprocedure als de handhavingsprocedure namens het college optrad.

Wat gebeurt er als wij vandaag beslissen dat de dekschuiten en pontons niet zijn toegestaan?

Dan zullen de waterbewoners beroep moeten instellen tegen dit plan en voor zover mogelijk een voorlopige voorziening aanvragen.

Misschien is het allemaal vergeefs. Het is niet bekend welk oordeel de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft over het hoger beroep en incidenteel hoger beroep in de procedures tegen de last onder dwangsom die is opgelegd aan bewoners van zeven adressen.

De wethouder doet het wel voorkomen alsof er niet meteen gehandhaafd gaat worden, maar daar zijn de bewoners absoluut niet gerust op. Gezien de uitspraken van de wethouder en burgemeester in het recente verleden verwachten de waterbewoners dat er dan op heel korte termijn dwangsommen ingevorderd gaan worden. Daartegen kunnen de waterbewoners ook weer procedures beginnen.

En wat als we dit reparatieplan niet vaststellen?

Dan voldoet de gemeenteraad niet aan de opdracht van de Afdeling. Volgens de wethouder wordt dan teruggevallen op het bestemmingsplan Grensmaas uit 2006. Dat kan, maar hoeft niet. De Afdeling kan zelf in de zaak voorzien en oordelen dat de gemeenteraad niet is geslaagd in het leveren van die motivering en dat de vier specifieke gevallen in het gelijk worden gesteld.

Kunnen we het bestemmingsplan afkeuren?

Afkeuren is geen term in deze procedure. De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan vastgesteld. De gemeenteraad kan het bestemmingsplan Grensmaas 2018 wel intrekken. Dan herleeft wél het bestemmingsplan Grensmaas uit 2006 (overigens is de correcte betiteling Grensmaas/Grensmaas herziening ex artikel 30 WRO, die herziening is vastgesteld in 2008).

Welke mogelijkheid heeft de gemeenteraad nu nog?

In bijlage 3 van het vastgestelde bestemmingsplan is object-gebonden overgangsrecht opgenomen voor een aantal adressen.

Die bijlage kan worden aangepast.

De gemeenteraad kan een amendement aannemen waarin voor alle huidige, feitelijk aanwezige drijvende bouwwerken en gebouwen object-gebonden overgangsrecht van toepassing wordt verklaard.

Bij vervanging van de drijvende bouwwerken/gebouwen moet de situatie in overeenstemming met de regels van het bestemmingsplan worden gebracht. Zo wordt geleidelijk toch bereikt wat de gemeente nu planologisch wil bereiken. Ook de veiligheid van de waterbewoners is gegarandeerd, wordt het woon- en leefklimaat van de waterbewoners niet aangetast en krijgen de waterbewoners geen torenhoge kosten voor hun kiezen.

Is er een noodzaak vanuit andere regelgeving (milieu) of een dwingende reden (volksgezondheid) om dekschuit of ponton niet toe te staan? Neen, die is er niet. Integendeel. Zonder dekschuit of ponton verslechtert het woon- en leefklimaat van de waterbewoners. En dat is ook in strijd met het uitgangspunt van het bestemmingsplan: verbetering van het woon- en leefklimaat.

Een object-gebonden overgangsrecht voor alle huidige, feitelijk aanwezige bebouwing geeft een doorkijk naar het realiseren van het ruimtelijk plan en biedt de bewoners de noodzakelijke rechtszekerheid. Ook in het kader van het hoger beroep tegen de lasten onder dwangsom. Die procedures kunnen dan worden beëindigd.

Persoonsgebonden overgangsrecht is geen optie, daarmee wordt enkel het moment verlegd dat die kosten moeten worden gemaakt. Er is dan alsnog economische kapitaalsvernietiging.

Tot slot

De waterbewoner is een pion die het gelag moet betalen in een machtsspel van het bestuur van Maastricht samen met het Grensmaas Consortium en de Staat. De muis tegen de olifant.

Een vorige zet was het inspreken toen het bestemmingsplan vastgesteld moest gaan worden. De wethouder heeft een andere beleving bij dat moment dat de waterbewoner. De waterbewoner voelde dat hij verzoop en door de gemeenteraad werd geen reddingsboei toegeworpen.

Als de gemeenteraad op 19 april geen object-gebonden overgangsrecht aanneemt voor alle huidige, feitelijk aanwezige drijvende bouwwerken en gebouwen, dan hebben de waterbewoners jaren voor niets gestreden en is hun strijd verloren. Dan verzuipt hij alsnog. Letterlijk en figuurlijk. Als je het geld niet hebt om de noodzakelijke aanpassingen te maken, moet je dan maar een houtje-touwtje doen met alle gevaren van dien? Want het is niet enkel een dekschuit of ponton weghalen, er moeten andere voorzieningen komen en installaties moeten worden verplaatst van de dekschuit of ponton naar een plek 'binnen de bouwmassa', zoals in het bestemmingsplan zo mooi eufemistisch wordt gesteld. Als je geen plek 'binnen die bouwmassa' hebt, waar laat je dan je cv-installatie, je huisbrandolietank, je rioolpomp. Waar huisvest je dan je kinderen?

Daar heeft de planmaker niet over nagedacht. Of misschien wel. En is het juist de bedoeling dat deze bewoners vertrekken.