

Beleidsregels houseboats gemeente De Fryske Marren

Intitulé

Beleidsregels Houseboats gemeente De Fryske Marren

Hoofdstuk 1 Inleiding

De gemeente De Fryske Marren is een zeer waterrijke gemeente met tal van meren, plassen, havens en aanlegplaatsen. De laatste tijd zijn er meerdere initiatieven genomen om pleziervaarhavens in gebruik te geven of te verkopen als ligplaatsen voor zogenaamde houseboats. De havens worden daartoe opnieuw ingericht, veelal verkaveld en in verkoop aangeboden per ligplaats, inclusief een houseboat en (vaak) een naastgelegen recreatieve ligplaats.

Voor dit veranderde gebruik wordt veelal geen vergunning aangevraagd, die in de basis wel noodzakelijk is. Initiatiefnemers gaan er van uit dat de functie jachthaven ook ruimte biedt aan houseboats die kunnen varen. Daarmee heeft de gemeente geen invloed op initiatieven met een grote ruimtelijke impact. Het overkomt de gemeente in plaats van dat zij zelf een afweging kan maken.

De gemeente ziet deze route voor de omvorming en gebruik van jachthavens als oneigenlijk. De ruimtelijke, economische en juridische impact van het veranderde gebruik vragen om de mogelijkheid om initiatieven te kunnen toetsen op hun wenselijkheid en inpasbaarheid.

Tegelijkertijd ziet de gemeente de markt vraag naar houseboats groeien en de waterrecreatie veranderen. Vanuit de wens om een gedifferentieerd verblijfsrecreatieproduct te houden kan de houseboat op de juiste plekken in het juiste concept wenselijk en inpasbaar zijn.

De voorgestelde beleidsregels brengen de aspecten in beeld die bepalen óf sprake is van een houseboat ten behoeve van recreatief nachtverblijf, of sprake is van strijdigheid met het bestemmingsplan (tijdelijk deel Omgevingsplan) en daarmee van een te toetsen initiatief. In dat geval is er een vergunning nodig om af te wijken, waarmee de gemeente behoefte heeft aan een passend toetsingskader. Op die basis is uitgewerkt welke juridische, inhoudelijke en ruimtelijke criteria gebruikt worden om initiatieven te toetsen. Daarbij wordt aangehaakt op de Omgevingsvisie, het beleid toerisme en recreatie en het Omgevingsplan. Het is gericht op een eenduidige en inhoudelijke beoordeling van aanvragen.

Hoofdstuk 2 Algemene bepalingen

Artikel 1 Algemene bepalingen

Voor zover de begrippen niet nader worden omschreven in deze beleidsregels hebben zij dezelfde betekenis als in de Omgevingswet, het Omgevingsbesluit, het Besluit bouwwerken leefomgeving, het Besluit kwaliteit leefomgeving, het Besluit activiteiten leefomgeving en de Algemene wet bestuursrecht. Voor de volledigheid en ter aanvulling zijn hieronder enkele belangrijke begrippen opgenomen.

Artikel 2 Begrippen

In deze beleidsregels wordt verstaan onder:

- **Vaartuig:** Vaartuigen die blijkens hun constructie bedoeld zijn om te varen, alsmede drijvende werktuigen, woonschepen en ponten.
- **Jachthaven:** een haven met de daarbij behorende gronden waar overwegend gelegenheid wordt gegeven voor het aanleggen of ligplaats innemen van recreatie- of pleziervaartuigen.
- **Houseboat:** Vaartuig dat gezien zijn aard, omvang en uitvoering primair gericht is op recreatief nachtverblijf.
- **Ligplaats voor een houseboat:** ligplaats die door de steigerconstructie en nutsvoorzieningen geschikt is voor het afmeren van een houseboat, die ter plekke langdurig functioneert
- **Houseboathaven:** een haven die voor meer dan 5% van het wateroppervlakte is / wordt ingericht om specifiek aan houseboats een ligplaats te bieden.
- **woonschip/woonark:** elk drijvend of anderszins geheel of in hoofdzaak in het water geplaatst voorwerp, niet zijnde een bouwwerk, dat uitsluitend of in hoofdzaak als woning in gebruik of tot woning bestemd is, ook indien het nog in aanbouw is.
- **Bedrijfsmatige exploitatie:** het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanig beheer of exploitatie, dat in de verblijfs-recreatieve functie daadwerkelijk sprake is van kort verblijf met als focus toeristische overnachtingsmogelijkheden door steeds wisselende gebruikers.
- **Recreatief nachtverblijf:** Verblijf door personen die elders hun hoofdverblijf hebben.

Artikel 3 Beoordelingscriteria

Bij het beoordelen van een omgevingsvergunning aanvraag toetst het team Vergunningen, Toezicht en Handhaving (VTH) van de gemeente De Fryske Marren aan de in Hoofdstuk 3 opgenomen beoordelingscriteria.

Artikel 4 Wettelijke grondslag

De beleidsregels berusten op de volgende wettelijke grondslagen:

Artikel 5.1 lid 1 onder a. van de Omgevingswet.

Artikel 5 Toepassing en bereik

Er is sprake van strijdig gebruik indien de inrichting en vorm van de houseboat en / of de kenmerken van de ligplaats primair gericht zijn op het ter plaatse functioneren als recreatief verblijf. Hiervan is sprake als één of meerdere van de volgende criteria van toepassing zijn:

1. Er worden ligplaatsen aangeboden die bestemd zijn als ligplaats voor een houseboat;
2. De houseboat is niet geschikt om een ligplaats in te nemen in een reguliere haven met steigers, vingerpielen en boxpalen;
3. De ligplaatsen zijn alleen beschikbaar in combinatie met de aankoop van een vaartuig. Er is geen vrij gebruik van een ligplaats met een eigen boot;
4. Er wordt een combinatie aangeboden van een ligplaats voor een houseboat en een ligplaats voor een pleziervaartuig;
5. De ligplaatsen worden te koop aangeboden, inclusief eigendom of erfpacht van de ondergrond;

6. Er wordt een verhuurconcept voor recreatief verblijf aan boord ter plaatse aangeboden;
7. De aansluitingen voor nutsvoorzieningen zijn gericht op doorlopend gebruik en niet gericht op tijdelijk gebruik bij aankomst in de haven. Het betreft een elektra-aansluiting gericht op volledig gebruik als verblijfsobject (25 ampère of meer), een directe koppeling van een waterleiding aan het watersysteem aan boord en een directe koppeling van de vuilwaterleiding naar de riolering aan de wal;
8. Een haven wordt voor houseboats opnieuw ingericht op een locatie waar nu een reguliere jachthaven beschikbaar is.

Als een houseboat wordt gebruikt als hoofdverblijf voor permanente bewoning is er in alle gevallen sprake van strijdig gebruik.

Voor een te toetsen initiatief is er sprake van een vergunningsplicht voor houseboats als drijvend bouwwerk, op basis van strijdig gebruik met bestaande functies in het (tijdelijk) omgevingsplan.

Artikel 6 Participatie

Participatie dient plaats te vinden volgens de participatiewijzer ruimtelijke initiatieven van De Fryske Marren.

Artikel 7 Inwerkingtreding

De beleidsregels treden in werking op de eerste dag na de dag waarop zij conform de artikelen 3:40 en 3:42 Algemene wet bestuursrecht is bekendgemaakt.

Artikel 8 Citeertitel

Dit toetsingskader wordt aangehaald als: Beleidsregels houseboats De Fryske Marren

Hoofdstuk 3: Beoordelingscriteria

Aard van het initiatief:

Indien het initiatief het gebruik door houseboats (met bijbehorend water) maximaal 5 % van het wateroppervlakte beslaat in de haven (ligplaatsen, vaarruimte en steigers), is er sprake van een ondergeschikte aanvulling op het bestaande jachthavenbedrijf. Het beheer en de exploitatie van de plaatsen dient onderdeel te blijven van de jachthaven. Daarmee wordt de functie van een jachthaven niet wezenlijk anders, maar wordt slechts een deel van de capaciteit anders aangewend. Als totale oppervlakte (100%) wordt gemeten het perceel water dat als geheel in gebruik is als jachthaven, inclusief de vaarruimte binnen deze haven. Het oppervlakte van een houseboat initiatief wordt gemeten door een omtrek van het totale cluster aan houseboats, inclusief de toegangssteigers, aan houseboats gekoppelde ligplaatsen voor pleziervaartuigen en het omliggende vrije water tussen de houseboats en vaarwater om bij de houseboats en ligplaatsen te komen. In de andere gevallen is sprake van een houseboathaven. Hierbij wordt een groter deel van een haven of een gehele haven opnieuw ingericht of in gebruik genomen door houseboats.

- Een ondergeschikte aanvulling op een bestaand jachthavenbedrijf wordt getoetst op basis van de conceptueel inhoudelijke criteria, de objectgebonden criteria, de omgevingscriteria en de organisatorische criteria binnen dit toetsingskader.
- Een initiatief met meer oppervlakte / een initiatief voor een houseboathaven wordt aanvullend ook getoetst aan de locatiekeuze criteria.

Conceptueel inhoudelijke criteria, meerwaarde:

- Een initiatief met houseboats wordt primair getoetst op haar verblijfsrecreatieve functie (meerwaarde voor toeristisch product):
 - Het initiatief vormt een verbreding van het recreatief toeristisch verblijfsaanbod;
 - Het initiatief draagt bij aan de toeristisch recreatieve ambitie van de gemeente. Beoordeling vindt plaats op basis van dan geldend beleid voor verblijfsrecreatie in de gemeente De Fryske Marren.

Objectgebonden criteria houseboats:

- Een houseboat heeft een maximale bruto oppervlakte van 70 m², inclusief alle aan de houseboat verbonden terrassen en vlonders en andere aan houseboats bevestigde buitenruimten;
- Een houseboat heeft een maximale hoogte boven water van 3 meter, vanaf het water tot het hoogste punt van de houseboat, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- Een houseboat wordt aangesloten op nutsvoorzieningen zoals een vakantiewoning daarop wordt aangesloten, zodat er geen mogelijke vervuiling van het oppervlaktewater optreedt;
- Een houseboat wordt als bouwwerk getoetst aan het Besluit bouwwerken Leefomgeving als recreatieverblijfsfunctie;
- Gebruik van direct naastgelegen terrein als tuin, vlonder of terras of opslag in combinatie met een houseboat is niet toegestaan.

Omgevingscriteria

- Een initiatief heeft geen beperkende invloed op de ontwikkeling van bedrijvigheid in de omgeving. Recreatieve logiesvoorzieningen zijn niet mogelijk binnen de invloedssfeer van een bedrijventerrein waardoor het functioneren van het bedrijventerrein kan worden beperkt. De gemeente vindt deze omgeving bovendien niet passen bij de recreatiebeleving die de gemeente haar gasten wil bieden. Geur en geluidshinder van omliggende bedrijven dient beperkt te zijn en de omgevingsbebouwing sluit aan bij recreatieve beleving en verblijf;
- Een initiatief vormt geen aanvullende belemmering (groter dan bij een reguliere jachthaven) op zichtlijnen, contact met water en omgevingskwaliteit voor de directe omgeving;
- Initiatieven met houseboats waarvoor onvoldoende parkeer capaciteit op eigen terrein voorzien is, in aantallen getoetst als een verblijfsobject conform de paraplueregeling parkeernormen, zijn niet inpasbaar.

Organisatorische criteria beheer en exploitatie

- Er is tijdens realisatie en na oplevering steeds sprake van één centraal aanspreekpunt voor beheer en exploitatie. Dit is verankerd in bindende overeenkomsten met eigenaren en geborgd met een centrale beheerorganisatie en exploitatie;
- De accommodaties zijn gericht op toeristisch verblijf, met een maximum van zes weken aaneengesloten;
- Voor de verhuur van houseboats is er blijvend sprake van bedrijfsmatige exploitatie met een centrale beheerorganisatie;
- Er is dagelijks toezicht aanwezig.

Locatiekeuze criteria

Aanvullend aan bovenstaande criteria voor alle initiatieven met houseboats gelden voor initiatieven met een groter ruimtebeslag dan 5% van het wateroppervlakte en voor houseboathavens aanvullende criteria:

- Het initiatief sluit aan bij het ruimtelijk beleid voor het betreffende gebied zoals binnen de omgevingsvisie is uitgezet;
- Het initiatief wordt uitgewerkt in een inrichtingstekening, die door de gemeente getoetst wordt op inpassing in het landschap, de historische kernen, beeldbepalende havens, lintbebouwing, dorpsentrees en streekgerichte bebouwing. Een initiatief wordt als geheel beoordeeld, inclusief de ondersteunende voorzieningen als parkeren;
- Het initiatief wordt qua impact op de omgeving getoetst middels een Evenwichtige Toedeling van Functies aan Locaties (ETFAL);
- Het initiatief heeft geen beperkende invloed op de openbaarheid van de kade, indien dit van toepassing is.

Bijlage

Onderbouwing norm 5% wateroppervlakte als ondergeschikte functie houseboats in bestaande havens

Achtergrond van de onderbouwing

In de “beleidsregels houseboats gemeente De Fryske Marren” wordt onderscheid gemaakt tussen de toevoeging van houseboats als ondergeschikte aanvulling op een bestaand jachthavenbedrijf en een ‘houseboathaven’. Als maximale norm voor de ondergeschikte functie is 5% van het gebruikte wateroppervlakte genomen. In deze bijlage geven we daarvan een onderbouwing.

Wijze van meten:

Als totale oppervlakte (100%) wordt gemeten het perceel water dat als geheel in gebruik is als jachthaven, inclusief de vaar ruimte binnen deze haven. Het oppervlakte van een houseboat initiatief wordt gemeten door een omtrek van het totale cluster aan houseboats, inclusief de toegangssteigers, aan houseboats gekoppelde ligplaatsen voor pleziervaartuigen en het omliggende vrije water tussen de houseboats en vaarwater om bij de houseboats en ligplaatsen te komen.

Ruimtelijke (massa)studie

In een fictieve haven zijn verschillende percentages gemonteerd. Zichtbaar is de groene lijn rond de gehele haven (wateroppervlakte) als oppervlakte voor het geheel (60.000 m², 100%). Met verschillende percentages is verkend welke norm maximaal passend zou zijn als ondergeschikte aanvulling op een bestaand jachthavenbedrijf. Op basis hiervan is de norm vastgelegd op 5%. In dit geval zou het maximale totale oppervlakte van het houseboatinitiatief 3000 m² bedragen, inclusief steigers, ligplaatsen en toegangswater. Bij grotere oppervlakten is beoordeeld dat het karakter van de haven wezenlijk verandert (ruimtelijk en functioneel) waardoor een beoordeling als houseboathaven aan de orde is.



