

Het varend monument 't Zwaantje

Voorgeschiedenis varend monument 't Zwaantje

Het varend monument 't Zwaantje (hierna 't Zwaantje) ligt al sinds de jaren '90 aan de Leemkade in Kraggenburg. Het schip wordt sinds die tijd onafgebroken bewoond door de familie Stigter. De gemeente en het waterschap zijn sinds de jaren '90 ook op de hoogte dat dit schip daar ligt. In 1997 is de plek op grond van APV aangewezen. Toen is gesteld dat een 'varend monument' niet in het bestemmingsplan geregeld hoeft te worden.

Geldend bestemmingsplan

't Zwaantje ligt aan de loswal in Kraggenburg en valt onder het geldende bestemmingsplan 'Kraggenburg 2004'. De locatie waar 't Zwaantje ligt heeft daarin de bestemming 'Water'. 't Zwaantje gebruikt als woonboot en valt niet onder de bestemming 'Water'. Kortom op dit moment is 't Zwaantje niet positief bestemd en valt ook niet onder het overgangsrecht zoals weergegeven is artikel 27 B bestemmingsplan 'Kraggenburg 2004'.

Regelen in het nieuwe bestemmingsplan

In het kader van het opstellen van een nieuw bestemmingsplan (waaronder een actualisatie) moet in beginsel het bestaand gebruik positief bestemd worden. Ongeacht of dit gebruik in strijd is met het bestemmingsplan. Wanneer blijkt dat positief bestemmen niet mogelijk is, kan de gemeenteraad in overweging nemen het gebruik onder het overgangsrecht te brengen. Daarvoor is vereist dat de verwachting is dat het gebruik in de planperiode wordt beëindigd. Mocht deze verwachting er niet zijn kan de gemeenteraad beslissen een persoonsgebonden overgangsrecht op te nemen. Ook kan gekozen worden voor een uitsterfconstructie.

Toepassing op de casus

In onderliggende situatie is sprake van strijd met het bestemmingsplan, ook wel illegaal gebruik genoemd. De situatie kan niet onder het overgangsrecht gebracht worden, omdat niet met zekerheid gezegd kan worden dat de strijdigheid binnen de termijn van het plan stopt. Op grond van artikel 3.2.2 vierde lid Bro wordt gebruik dat reeds met het oude bestemmingsplan in strijd was, niet onder het overgangsrecht gebracht en blijft dus illegaal als het niet positief wordt bestemd. Het onder het overgangsrecht brengen is geen optie. Hierdoor blijven er drie opties over: positief bestemmen, uitsterfconstructie en persoonsgebonden overgangsrecht.

Op 29 april 1997 heeft het college besloten positief tegenover de ligplaats te staan, maar dat deze ligplaats slechts bedoeld is voor de familie Stigter en 't Zwaantje. Hierdoor blijft er feitelijk 1 optie over namelijk het persoonsgebonden overgangsrecht. Ook de uitsterfconstructie is geen optie. Een uitsterfregeling regelt dat een bepaald gebruik is toegestaan totdat het niet meer gebruikt wordt. Een uitsterfregeling is functiegebonden en niet persoonsgebonden.

Persoonsgebonden overgangsrecht

Het persoonsgebonden overgangsrecht, dat in artikel 3.2.3 Bro is neergelegd, is een bijzondere vorm van overgangsrecht voor natuurlijke personen. Het persoonsgebonden overgangsrecht is gebonden aan een persoon (bijvoorbeeld een bewoner, in dit geval familie Stigter) en aan een functie (bijvoorbeeld het gebruik als woning in dit geval de woonboot). Als de bewoner aan wie het persoonsgebonden overgangsrecht is gebonden, het gebruik als woning staakt, kan het niet worden hervat. Ook niet door een andere persoon.

Artikel 3.2.3 Bro maakt een persoonsgebonden overgangsrecht mogelijk als toepassing van het volgens artikel 3.2.2 Bro voorgeschreven gebruiksovergangsrecht zou kunnen leiden "tot een onbillijkheid van overwegende aard voor één of meer natuurlijke personen die op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruikten in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan". De bepaling is bedoeld voor gevallen die niet onder het gebruikelijke zaaksgebonden overgangsrecht vallen. Daarbij kan men bijvoorbeeld denken aan illegale permanente bewoning van een recreatiewoning die sinds jaar en dag is gedoogd maar juist vanwege het illegale karakter geen overgangsrechtelijke bescherming geniet. In zo'n geval kan een persoonsgebonden overgangsrecht voor de huidige bewoners uitkomst bieden.

Historie ligplaatsen voor varende monumenten

1992: Schip ligt in Kraggenburg

In 1992 ligt de familie Stigter aan de Leemkade in Kraggenburg. Hun schip is een varend monument.

1992: Ligplaatsvergunning Landbouwkade

Aanvraag van familie Stigter voor een ligplaatsvergunning voor hun bewoond varend monument 't Zwaantje (31-3-1992). Op het moment van de aanvraag lag 't Zwaantje tijdelijk aan de Leemkade, wat geen officiële ligplaats was. Daarom vroegen zij vergunning voor een officiële ligplaats, aan de Landbouwkade in Emmeloord. Het college verleende die vergunning conform aanvraag. Dat betekent een vergunning voor een ligplaats voor een woonschip aan de Landbouwkade 8b in Emmeloord. In april 1992 wordt ook een privaatrechtelijke overeenkomst afgesloten tussen het college en dhr. Stigter voor het huren van die ligplaats.

Ligplaats Landbouwkade niet geschikt

In de praktijk blijkt die ligplaats niet geschikt voor het schip omdat het te ondiep is en er geen nutsaansluitingen zijn.

Tijdelijke toestemming Zuiderkade

Daarom krijgt familie Stigter toestemming om tijdelijk aan de Zuiderkade te gaan liggen. Het college stelt vervolgens aan de raad voor om de woonschepenverordening zodanig aan te passen dat er een vrijstellingsmogelijkheid komt voor varende monumenten. Op 22 oktober 1992 verleent de provincie schriftelijk toestemming voor de ligplaats aan de Zuiderkade. Zij brengen daarvoor in de

privaatrechtelijke sfeer een jaarlijks tarief in rekening. Daarnaast attenderen zij dhr. Stigter erop dat voor deze ligplaats tevens een Keurontheffing en een gemeentelijk ligplaatsvergunning nodig zijn.

1994: Ligplaats Zuiderkade niet geschikt

Eind 1994 blijkt 't Zwaantje aan de Zuiderkade niet handig te liggen. Hij ligt niet op de juiste plaats en heeft bovendien de afgesproken nutsvoorzieningen nog niet gerealiseerd.

1995: terug in Kraggenburg

Begin 1995 heeft familie Stigter 't Zwaantje aan de Leemkade in Kraggenburg aangelegd. Zij vragen het college om daar te mogen blijven liggen. Vooral om sociale redenen. Het waterschap geeft daar in eerste instantie geen toestemming en keurontheffing voor, maar later blijkt dat het onder voorwaarden wel mogelijk is om alsnog medewerking van het waterschap te krijgen. Overigens geeft het waterschap in een brief uit die periode (29-8-1996) nog een aantal andere situaties aan waar bij hen woonschepen bekend zijn.

1997: ontheffing voor 't Zwaantje aan de Leemkade in Kraggenburg

Op 29 april 1997 besluit het college om de loswal in Kraggenburg aan te wijzen als ligplaats voor bewoond varend monument. En om die ligplaats aan 't Zwaantje toe te wijzen. Dit besluit wordt op 23-5-1997 schriftelijk aan familie Stigter bekend gemaakt in de vorm van een ontheffing. In het besluit van 29 april 1997, besluit het college verder om aan de Zuiderkade riolering aan te leggen en voor de loswal in Kraggenburg een rioleringsplan te maken.

Conclusie:

't Zwaantje ligt al sinds de jaren '90 aan de Leemkade in Kraggenburg. Het schip wordt sinds die tijd onafgebroken bewoond door de familie Stigter. De gemeente en het waterschap zijn sinds de jaren '90 ook op de hoogte dat dit schip daar ligt.

Luchtfoto



Besluit college van burgemeester en wethouders 29 april 1997

VERGADERING BURGEMEESTER EN WETHOUDERS op dinsdag 29 april 1997	Ag.no. IV-09
Korte omschrijving van het onderwerp:	Afd. III-11
Onderzoek naar de mogelijkheid van het aanwijzen van 3 ligplaatsen voor bewoonde varende monumenten aan de Zuiderkade te Emmeloord en het <u>aanwijzen van een ligplaats aan 't Zwaantje in Kraggenburg.</u>	
Voorstel gemeentesecretaris voor afdoening:	Publicatie: Nee
<ul style="list-style-type: none">- De loswallen van Kraggenburg en Ens aanwijzen als ligplaats voor een bewoond varend monument.- De directeur sector grondgebied verzoeken de riolering in de Zuiderkade alsnog aan te leggen.- Voor de ligplaatsen in Kraggenburg en Ens bij het Waterschap Noordoostpolder een aanvraag indienen voor een Keurontheffing.- Aan de paviljoentjalk 't Zwaantje de ligplaats aan de loswal in Kraggenburg toewijzen, waarbij deze ligplaats uitsluitend gebruikt mag worden door de familie Stigter en 't Zwaantje.- Gezamenlijk met het bestuur van de Watersportvereniging Kraggenburg overleggen met het Zuiveringschap Groot Salland over subsidiëring van een lozingspunt voor afvalwater voor de passantenhaven in Kraggenburg.- De directeur sector grondgebied verzoeken een rioleringsplan uit te werken voor de Leemkade voor een aansluiting op de riolering ten behoeve van 't Zwaantje en een innamepunt voor de Watersportvereniging Kraggenburg.	