



NOTITIE Vernieuwende Woonvormen

**Alternatieven voor jongeren
en starters in Westland**



Auteur(s)	R.M. de Blauw
Datum	14 juni 2021
Versie	4.
Status	Definitief





Inhoudsopgave

1. Aanleiding	3
2. Gerealiseerd / in ontwikkeling	3
2.1. WestlandProgramma	3
2.2. Woonboten	3
2.3. Tiny houses	3
2.4. Flexwonen	3
2.5. Kluswoningen	4
3. Vernieuwende woonvormen voor jongeren	4
3.1. Woonvisie	4
3.2. Motie 13.5	5
3.3. Categorieën alternatieve woonvormen	5
4. Flexwonen	5
4.1. Aanvulling op reguliere huurwoningen	5
4.2. 400 flexwoningen tot 2030	5
4.3. Verkenning met Wassenaarsche Bouwstichting	6
5. Kluswoningen	6
5.1. Casco geleverd	6
5.2. Kluswoningen betaalbaar voor eerste koper	6
5.3. Plannen voor maatschappelijk vastgoed	7
6. Tiny houses	7
6.1. Ecologische voetafdruk	7
6.2. Bij voorkeur in of nabij kernen	7
6.3. Pilot Mariëndijk	8
7. Woonboten	8
7.1. Betaalbaarheid en eigendom	8
7.2. Juridisch hetzelfde als een woning	9
7.3. Pilot Blakervaat	9
8. Budgettaire ruimte	10
Bijlage 1 Prijzen Woonboten	12
Bijlage 2 Motie 13.5	14



1. Aanleiding

De gemeenteraad van Westland heeft 13 april 2021 een motie van GBW, VVD en LPF aangenomen die het college oproept met een notitie te komen over de mogelijkheden om burgerinitiatieven voor vernieuwende woonvormen te faciliteren en een pilot voor ligplaatsen voor woonboten uit te werken. Motie 1326 'inzake meer alternatieve woonvormen zoals woonboten in Westland' is met het volledige dictum als bijlage opgenomen in deze notitie.

Voorafgaand aan de motie is een initiatief bij de gemeente ingediend voor 3 woonboten aan de Brede Lee in De Lier. De indieners hebben ook ingesproken tijdens de gemeenteraad van 13 april. In de discussie bleek de raad geen voorstander van deze locatie, vanwege bezwaren van omwonenden. Maar de motie die oproept tot een pilot voor 3 nieuwe aanlegplaatsen voor woonschepen en ook onderzoek naar andere alternatieve woonvormen werd wel aangenomen. Prioriteit ligt bij flexwonen omdat daarmee het grootste aantal woonruimten kan worden gerealiseerd en omdat verhuur van flexwoningen de beste garantie biedt op betaalbaarheid op langere termijn.

2. Gerealiseerd / in ontwikkeling

2.1. WestlandProgramma

Al langer heeft Westland beleid voor alternatieve / vernieuwende woonvormen. In het Westland-Programma 2018-2022 'Samenwerken aan een nieuwe balans' (het werkprogramma van het huidige college) staat: "We zullen hoger moeten bouwen dan tot nu toe het geval is geweest en nadrukkelijk moeten kijken naar mobiele woonvormen (bijvoorbeeld 'tiny houses') en dubbel grondgebruik (bijvoorbeeld appartementen boven een schoolgebouw)."

Volgens de Woonvisie Westland 2020-2030 zijn creatieve en nieuwe huisvestingsoplossingen als flexwonen nodig, ook aangrenzend aan of buiten de kernen. Woonboten, tiny houses en kluswoningen worden in de Woonvisie niet met name genoemd.

2.2. Woonboten

Aan de Brede Lee in De Lier liggen drie woonboten, ter hoogte van de Kijckerweg 97, 103A en 111. Met uitzondering van deze locaties is het binnen het grondgebied van de gemeente Westland verboden met een woonschip een ligplaats in te nemen. Dit is vastgelegd in de APV en het Aanwijzingsbesluit woonschepen. Ook de ter plaatse geldende bestemmingsplannen bieden geen ruimte voor de aanleg van woonboten. Het bestemmingsplan is leidend ten opzichte van de APV.

2.3. Tiny houses

Op de groenlocatie tussen de Piet Struijkweg, Galgeweg en Monnikenlaan in Naaldwijk worden 4 plekken voor tiny houses gerealiseerd. Het initiatief hiertoe dateert van 2016. Na de zomer zal de gemeente de contracten voor de huur van de plekken sluiten met de bewoners, die dan zelf een tiny house plaatsen. Grond wordt verhuurd voor 10 jaar. De woningen zijn geheel zelfvoorzienend en worden niet aangesloten op gas, elektra, water en riool.

Drie jaar geleden heeft de gemeente een loting georganiseerd, er was veel belangstelling voor de plekken. De mensen die ingeloot zijn willen maatschappelijk verantwoord wonen en een zo klein mogelijke ecologische voetafdruk achterlaten. Ze kiezen heel bewust voor deze manier van wonen en nemen het gebrekkige comfort voor lief.

2.4. Flexwonen

Bij Honselersdijk heeft Homeflex een flexibele woonoplossing voor arbeidsmigranten gerealiseerd aan de Burgemeester Elsenweg, op bedrijventerrein Elsenbosch. Oktober vorig jaar hebben wet-



houders Albert Abee en Pieter Varekamp het officieel geopend. Het is een tijdelijk wooncomplex met 120 appartementen voor 2 of 3 personen. In totaal kunnen hier ruim 300 arbeidsmigranten verblijven. Door de tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan kan het project in principe 10 jaar blijven staan. Mogelijk kan dat nog met 5 jaar verlengd worden.

Voor een ander project met flexwonen in een bestaand gebouw is inmiddels de vergunning verleend: de voormalige ISW-school Madeweg in Monster. Vastgoedbeheerder Totalus bouwt dit leegstaande schoolgebouw om tot flexwoningen. Totalus kan de locatie op erfpachtbasis in ieder geval exploiteren tot 2026. Jonkheide bestaat uit 14 geheel zelfstandige studio's voor starters met sociaal-maatschappelijke binding met Westland.

Iedere unit, ter grootte van een klaslokaal, heeft een eigen keuken, douche en toilet. Het aanvragen van huurtoeslag is mogelijk. De maandelijkse huurprijs is vanaf € 423 per maand, exclusief nutsvoorzieningen.

2.5. Kluswoningen

In 2014 nam de gemeenteraad een motie aan die opriep tot het realiseren van kluswoningen in de voormalige Prins Willem Alexanderschool in 's-Gravenzande. De intentie was het financiële voordeel niet terecht te laten komen bij een ontwikkelaar maar bij de uiteindelijke kopers en invulling te geven aan het doel van het college om voldoende betaalbare woningen voor starters in het Westland te realiseren.

Steenvlinder heeft de voormalige school aan de Sand-Ambachtstraat van de gemeente gekocht voor € 342.500 en getransformeerd naar 17 casco kluswoningen met diverse oppervlakten en prijzen tussen € 42.000,- en € 159.000. Om de kluswoningen betaalbaar te houden stelde de gemeente per woning/kavel een stimuleringsbijdrage beschikbaar van maximaal € 5000. In oktober 2017 is het gebouw opgeleverd aan de zelfbouwers die de afbouw en inrichting daarna hebben gedaan. De eerste bewoners hebben hun woning een jaar later betrokken.

Recent is een appartement van 44 m² verkocht (vraagprijs € 189.000) en een groter appartement van 166 m² staat momenteel te koop voor € 600.000.

3. Vernieuwende woonvormen voor jongeren

3.1. Woonvisie

Door de sterk gestegen woningprijzen als gevolg van de lage rente en ruime financieringsmogelijkheden is het voor jongeren in Westland moeilijk geworden een reguliere koopwoning te kopen. Tegelijkertijd is de gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning in Westland opgelopen tot 78 maanden voor starters (2020).

Naast het bijbouwen van voldoende betaalbare appartementen zet de Woonvisie Westland 2020-2030 ook in op flexwoningen als tijdelijke oplossing voor de woningnood onder jongeren. In de Woonvisie is de ambitie opgenomen om tot 2030 400 flexwoningen te realiseren waarmee verschillende doelgroepen waaronder ook jongeren kunnen worden bediend. Op een veel kleinere schaal zijn er nog een aantal andere alternatieve woonvormen die vanwege lage woonlasten aantrekkelijk kunnen zijn voor de Westlandse jongeren, zoals kluswoningen, tiny houses en woonboten. Omdat het hier gaat om zeer kleine aantallen in vergelijking met flexwoningen en reguliere woningbouw, maken kluswoningen, tiny houses en woonboten geen onderdeel uit van de Woonvisie. De Woonvisie zet in op oplossingen waarmee zo veel mogelijk Westlandse woningzoekenden geholpen kunnen worden en die ook op lange termijn betaalbaar blijven. Omdat het afgelopen jaar enkele particuliere initiatiefnemers voor alternatieve woonvormen zich hebben gemeld bij de gemeente, wil de gemeenteraad hier toch mee aan de slag. Het college wil ook serieus kijken naar alternatieve woonvormen en kansrijke initiatieven die woonoplossingen bieden voor jongeren.



3.2. Motie 13.5

Met de op 13 april 2021 aangenomen motie 'Meer alternatieve woonvormen zoals woonboten in Westland' verzoekt de gemeenteraad het college om de mogelijkheden om burgerinitiatieven te faciliteren en partijen bij elkaar te brengen, zodat initiatieven een faire kans krijgen om tot een voldragen uitwerking en realisatie te komen. En tevens uit te werken hoe een pilot voor een beperkt aantal ligplaatsen voor woonboten kan worden gerealiseerd en daarbij met name te kijken naar locaties waar gebiedsontwikkeling plaatsvindt. Ook moet worden uitgezocht of financiële middelen beschikbaar zijn voor deze burgerinitiatieven.

3.3. Categorieën alternatieve woonvormen

Het is belangrijk om onderscheid te maken tussen de verschillende categorieën alternatieve woonvormen, zowel qua eigendomssituatie als tijdelijk/permanente bestemming. In onderstaand schema wordt dit weergegeven. Vanwege de benodigde investeringen zijn kluswoningen en ligplaatsen woonboten permanent. Bij woonboten moeten riolering, elektra en waterleidingen worden aangelegd, een toegangsweg of pad, parkeerplaatsen en eventueel een steiger. Kluswoningen worden casco geleverd en vervolgens verbouwd door de bewoners. Die investeren veel in hun woning en zullen dat niet doen als ze hier slechts tijdelijk kunnen wonen. Vanwege deze investeringen zijn kluswoningen alleen mogelijk in de koopsector.

Woonvormen in het koopsegment zijn onderhevig aan het hoge prijsniveau en prijsstijgingen in de koopwoningmarkt. Dit blijkt ook uit de vraagprijzen van de eerste klusappartementen in de voormalige PWA-school aan de Sand-Ambachtstraat in 's-Gravenzande die via Funda te koop zijn gezet en vraagprijzen van woonboten in de regio.

Alternatieve woonvorm	Tijdelijk/permanent (T/P)	Koop/huur (K/H)
Flexwoningen	T	H
Kluswoningen	P	K
Tiny houses	T	H (standplaats) K (woonunit)
Woonboot	P	H (ligplaats) K (woonboot)

4. Flexwonen

4.1. Aanvulling op reguliere huurwoningen

Als aanvulling op de uitbreiding van het reguliere woningaanbod kunnen flexwoningen uitkomst bieden voor zogenoemde spoedzoekers; mensen die acuut maar tijdelijk een woning nodig hebben, zoals jongeren of mensen die gescheiden zijn. Flexwoningen zijn (soms verplaatsbare) woonunits die verhuurd worden met tijdelijke huurcontracten. Het gaat om zelfstandige woningen met huurcontracten van 2 tot 5 jaar. Doel van het flexwonen is de slaagkansen voor woningzoekenden met een acute woonwens te vergroten en zodoende de wachttijden voor de sociale huursector te verkorten en de doorstroming te bevorderen.

4.2. 400 flexwoningen tot 2030

Uit een eerste inventarisatie van potentiële locaties lijkt een aantal van circa 400 flexwoningen tot 2030 mogelijk. Deze ambitie is ook opgenomen in de Woonvisie. De eerste projecten in voorbereiding zijn goed voor 160 tot 200 flexwoningen. Westland is aangemeld als pilotgemeente flexwonen bij BZK en de provincie Zuid-Holland en voor de pilot Spoedzoekers en de Versnel-



lingskamer Flexwonen. De pilots zullen inzicht geven in de knelpunten en de mogelijkheid om tijdelijk af te wijken van het bestemmingsplan.

Voor één project is inmiddels in de vergunning verleend: de ISW-school Madeweg in Monster. Vastgoedbeheerder Totalus bouwt dit voormalige schoolgebouw om tot 14 flexwoningen. Totalus kan de locatie op erfpachtbasis in ieder geval exploiteren tot 2026. De andere projecten flexwoningen zijn: Molenweg/Madeweg (Monster), Oostduinlaan ('s-Gravenzande) en ONW Waelpark ('s-Gravenzande).

Op deze locaties worden thans de plannen voor circa 200 flexwoningen verder uitgewerkt.

4.3. Verkenning met Wassenaarsche Bouwstichting

Het resultaat van de projecten zal zijn een formele bouwtitel (ruimtelijk besluit en omgevingsvergunning) voor flexwoningen en met een partij die de flexwoningen gaat bouwen en exploiteren. Voor de 3 flexwoning-projecten in voorbereiding verkent de gemeente samen met de Wassenaarsche Bouwstichting of zij realisatie en exploitatie op zich kunnen nemen.

Omdat flexwoningen de beste tijdelijke woonoplossing en alternatieve woonvorm biedt, zowel qua bouwkundige kwaliteit en efficiëntie (het grootste aantal woonunits per oppervlak), is in deze collegeperiode vooral hier op ingezet. Bovendien hebben flexwoningen vanwege de tijdelijke huurcontracten een hogere doorloopsnelheid dan tiny houses of woonboten, zodat meer woningzoekenden geholpen kunnen worden (mits doorstromen naar een reguliere woning mogelijk is). Als een corporatie de flexwoningen gaat exploiteren, zijn er waarborgen voor een eerlijke woningtoewijzing.

Het college en de raad worden over de voortgang van de flexwoningprojecten via een andere route dan deze memo geïnformeerd.

5. Kluswoningen

5.1. Casco geleverd

Een kluswoning is een woning die voor een relatief lage prijs wordt aangeboden. De koper van dit pand gaat een verplichting aan om deze binnen een bepaalde tijd op te knappen. De woningen worden casco geleverd door een gemeente of ontwikkelaar. Het idee achter klushuizen is dat de koper investeert in zijn/haar huis en zo ook investeert in de buurt. De woningen worden of als individueel klushuis aangeboden, of in collectief verband. Bij collectieve klushuizen wordt een kopersvereniging opgericht die gezamenlijk de casco verbouwing organiseert en aanpakt. De afbouw van het binnenwerk gebeurt daarna op individuele basis. Bij individuele klushuizen is de klusser niet afhankelijk van de buren bij de renovatie.

5.2. Kluswoningen betaalbaar voor eerste koper

In 's-Gravenzande heeft de in CPO (collectief particulier opdrachtgeverschap) en klushuizen gespecialiseerde ontwikkelaar Steenvlinder het voortouw genomen bij de transformatie van de voormalige PWA-school naar woonruimte. Hier was het doel om betaalbare kluswoningen voor starters te realiseren. Dat is gelukt met prijzen van de casco-appartementen van € 42.000 tot maximaal € 159.000. Omdat het bij kluswoningen doorgaans om koop gaat en de klussers nog flink investeren in hun eigen woning, liggen de woningwaardes een stuk hoger als de verbouwing is afgerond. Bij het project aan de Sand-Ambachtstraat heeft Steenvlinder de school eerst gekocht van de gemeente en het casco opgeknapt. De casco-appartementen zijn vervolgens doorverkocht aan de individuele kopers. Een andere mogelijkheid is dat de gemeente het pand verkoopt een collectief van de kopers die worden bijgestaan door een bouwkundig adviesbureau of dat de gemeente de woningen individueel verkoopt aan de klussers. Dit brengt wel veel meer werk met zich mee.



5.3. Plannen voor maatschappelijk vastgoed

Momenteel heeft de gemeente maar weinig maatschappelijk vastgoed in bezit dat zich leent voor transformatie naar een woonbestemming. De meeste panden zijn of worden al dan niet deels gesloopt om plaats te maken voor nieuwbouw (zoals de voormalige gemeentehuizen in Monster en 's-Gravenzande) of worden door een ontwikkelaar getransformeerd (vml. Gemeentekantoor Wateringen). Ook voor de Aloysiusschool in Monster zijn al andere plannen, op deze locatie worden zorgwoningen gerealiseerd. Een potentieel kluswoningenproject is op dit moment niet voorhanden.

6. Tiny houses

6.1. Ecologische voetafdruk

Een tiny house is een nieuwe woonvorm met een duidelijke onderliggende filosofie. Het zijn kleine, volwaardige en vrijstaande woningen met een vloeroppervlak van maximaal 50 vierkante meter, met een zo klein mogelijke ecologische voetafdruk. In tiny houses wordt permanent gewoond en deze zijn dus niet bedoeld als recreatiewoning. Het zijn ook geen woonwagens.

Er zijn twee soorten tiny houses te onderscheiden: verplaatsbare en niet-verplaatsbare. Verplaatsbare tiny houses zijn meestal gebouwd op wielen en staan veelal op braakliggende terreinen, met als doel hier tijdelijk te wonen.

Niet-verplaatsbare tiny houses zijn gebouwd op een vaste fundering of betonplaat en bevinden zich op een locatie waar ze een vooraf afgesproken periode blijven staan.

In beide vormen wonen de bewoners permanent in hun huisjes en hebben ze een inschrijving in de Basis Registratie Personen (BRP) op het adres waar hun tiny house staat. Sommige tiny houses zijn aangesloten op de nutsvoorzieningen (riolering, water, elektra), anderen zijn geheel zelfvoorzienend, zoals ook die aan de Monnikenlaan in Naaldwijk.

Het concept van tiny houses trekt een specifieke doelgroep die milieubewust is, de lage woonlasten zijn niet de belangrijkste drijfveer. Voor jongeren die bovenal op zoek zijn naar betaalbare woonruimte en niet de overtuigingen delen met de tiny house community, zijn kleine startersappartementen een betere optie, omdat die meer comfort en ruimte bieden, niet van tijdelijke aard zijn en zich dicht bij de voorzieningen bevinden. Doordat appartementen in een gestapelde bouwvorm worden gerealiseerd is sprake van een efficiënter ruimtegebruik en kunnen hiermee dus meer jongeren aan woonruimte worden geholpen.

6.2. Bij voorkeur in of nabij kernen

Plaatsen voor tiny houses liggen bij voorkeur in de bestaande kernen of aangrenzend aan de bebouwde kom, zoals ook het geval is bij de Monnikenlaan in Naaldwijk. Voor het Westlandse glastuinbouwgebied gelden veel meer restricties qua wonen. (Burger)woningen in welke vorm dan ook zijn 'te gast' in het glastuinbouwgebied. Nieuwe permanente woningen zijn alleen mogelijk op aangewezen plekken en met inbreng van een woonrecht. Ze moeten wel inpasbaar zijn in het gebied en de glastuinbouw en de herstructurering daar niet hinderen.

Vanwege het tijdelijke karakter van een tiny house is wellicht mogelijk een uitzondering te maken. Op het moment dat tinyhouses permanent worden geplaatst is ook een woonrecht noodzakelijk. Dit woonrecht wordt op dit moment verhandeld in de prijscategorie van 200.000 tot 250.000 euro. Voor een tiny house dient een minimale afstand van 12,5 meter tot aan een tuinbouwbedrijf te worden gehanteerd en 65 meter tot een wkk-installatie.

Behalve onbebouwde plekken in de kernen of het glastuingebied zouden locaties waar nieuwbouwontwikkelingen zijn voorzien maar nog op zich laten wachten ook geschikt kunnen zijn voor



tiny houses. Dan kunnen vooruitlopend ook al nutsvoorzieningen worden aangelegd waar tiny houses op worden aangesloten, als dit wenselijk is. Dit is ook gebeurd in Den Hoorn (gemeente Midden-Delfland). Aan de Woudselaan in de Harnaschpolder zijn 9 tiny houses gerealiseerd met nutsvoorzieningen en een toegangsweg. De gemeente heeft € 200.000 aan het project besteed, de helft voor civieltechnische werken en de helft voor het aanleggen van de standplaatsen. Die worden tegen kostprijs verhuurd (circa € 170 per maand), voor vijf jaar met de mogelijkheid van 5 jaar verlenging.

6.3. Pilot Mariëndijk

Twee initiatiefnemers hebben een plan bij de gemeente voorgelegd om tiny houses te realiseren op een perceel bij een tuinbouwbedrijf aan de Mariëndijk 104 te Kwintsheul. Het perceel meet circa 1050 m² en het plan behelst de tijdelijke plaatsing van 4 tot 6 tiny houses voor een periode van 10 jaar. Het is gelegen tegen de dorpskern van Kwintsheul. De initiatiefnemers willen de plekken verpachten en kunnen zelf zorg voor riolering, water en elektra.

Het initiatief is behandeld door de Initiatieven Tafel Westland (ITW) en het adviesorgaan voor de glastuinbouw VCO. In het beginsel worden geen extra woningen toegestaan in het glastuinbouwgebied, echter vanwege het tijdelijke karakter van het project is de gemeente bereid voor het initiatief voor tiny houses op de locatie Mariëndijk 104 een uitzondering te maken, mits deze tijdelijk zijn (maximaal 10 jaar conform de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). Dit maakt het mogelijk Mariëndijk 104 aan te wijzen als een pilot voor tiny houses in het glastuinbouwgebied, rekening houdend met een minimale afstand van 12,5 meter tot aan het glastuinbouwbedrijf.

Ook voor andere locaties in Westland worden door initiatiefnemers voorstellen gedaan voor het vestigen van tiny houses. Er is een voorkeur om een overeenkomst op te stellen met afspraken tussen gemeente Westland en initiatiefgroepen voor tiny houses, zodat er een eenduidige set aan randvoorwaarden geldt. In dat kader zouden initiatiefnemers voor tiny houses zich het beste kunnen verenigen in een rechtspersoon (stichting, vereniging, coöperatie) om kennis te delen, gezamenlijk te kunnen inkopen en gesprekspartner voor de gemeente te zijn.

7. Woonboten

7.1. Betaalbaarheid en eigendom

Woonboten kunnen bijdragen aan de vraag naar betaalbare woonruimte voor jongeren in Westland. Dan moeten er wel waarborgen zijn voor de betaalbaarheid ook op langere termijn, want de kooprijzen van woonboten komen over het algemeen redelijk overeen met reguliere woningen. Dit zou kunnen door de woonboot te verhuren tegen een lagere prijs dan de markthuurl, met een anti-speculatiebeding of alleen woonboten met een klein oppervlakte toe te staan (met een marktconforme prijs).

Van belang is ook het eigendom van het water, is die van de gemeente, van het Hoogheemraadschap van Delfland of van een particulier. In het glastuinbouwgebied moet rekening gehouden worden met het saldo 0 principe dat geldt voor de herstructurering van de glastuinbouw; als een woonboot als een reguliere woning wordt beschouwd en een permanente bestemming heeft, dient een woonrecht te worden ingebracht. De marktwaarde daarvan is op dit moment 200.000 tot 250.000 euro. Om dit te omzeilen zijn er drie opties:

- De BSD-contouren verschuiven (bestaand stads- en dorpsgebied. Instemming van de provincie en aanpassing van het bestemmingsplan zijn daarvoor nodig
- Alternatief beleid laten vaststellen voor woonboten in het tuinbouwgebied.



- Gebruik maken van de hardheidsclausule in de APV Westland: het bevoegde bestuursorgaan kan een in deze verordening genoemd gebod of verbod buiten toepassing laten of daarvan afwijken, voor zover toepassing gelet op het te dienen belang leidt tot een onbillijkheid van overwende aard.

7.2. Juridisch hetzelfde als een woning

Een woonboot is juridisch gezien hetzelfde als een woning. Op 16 april 2014 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geoordeeld dat woonboten en woonschepen - ook als deze niet met de bodem zijn verbonden - als bouwwerken moeten worden aangemerkt indien zij zijn bedoeld om ter plaatse als woning te functioneren. In 2015 is de Wet verduidelijking voorschriften woonboten aangenomen en sinds 2017 vallen woonboten onder het Bouwbesluit. Dit betekent dat er voor nieuwe woonboten dezelfde regels gelden als voor woningen qua bestemmingsplan/omgevingsplan en bouwbesluit. Zo moet bijvoorbeeld de afstand van een (tuinbouw)bedrijf minimaal 12,5 meter zijn en de afstand tussen woonboten minimaal 5 meter. Ook regels t.a.v. de saldo-nul benadering (in het glastuinbouwgebied), ecologische zones, groenblauwe verbindingen en geluidhinder zijn van toepassing.

De gemeente Westland heeft op grond van de APV een Aanwijzingsbesluit Woonschepen vastgesteld (2011) waarin staat dat er met uitzondering van 3 bestaande woonboten aan de Brede Lee geen nieuwe ligplaatsen in het gemeentegebied bij kunnen komen. Om een nieuw initiatief te faciliteren zal het college een gewijzigd Aanwijzingsbesluit moeten vaststellen, gebaseerd op nieuw beleid voor woonschepen. Indien de locaties inzichtelijk zijn zal het college ook het bestemmingsplan moeten wijzigen.

Naast provinciale en gemeentelijke planologische en bouwregelgeving zijn eisen die het Hoogheemraadschap van Delfland stelt voor de wateren van belang. Zo mag binnen een bepaalde afstand van een gemaal of paaiplaats voor vissen niets in het water worden gelegd, mag het water niet te ondiep zijn en moet doorstroming van boezemwateren en vlotte doorgang van scheepvaart gewaarborgd zijn.

7.3. Pilot Blakervaat

Bij de gemeente zijn twee suggesties voor woonbootligplaatsen ingediend, beiden in de Blakervaat nabij De Lier. Dit betreft een locatie die weliswaar nog net in de glastuinbouwgebied ligt, maar direct grenst aan het nieuw te ontwikkelen woongebied Liermolen en Molensloot. Het betreft een brede en diepe boezemvaart waardoor de ligplaatsen op voldoende afstand van de kassen kunnen liggen. Een ligplaats voor een woonboot in de Blakervaat, aan de zijde van De Lier en niet aan de zijde van de glastuinbouwbedrijven levert geen belemmering op voor de glastuinbouw en is daarmee voor glastuinbouw acceptabel.

Voordeel ten opzichte van de Brede Lee waar nu al 3 woonboten zijn afgemeerd is het hier een woningbouwlocatie in ontwikkeling betreft (Molensloot) en er geen direct omwonenden zijn die bezwaar kunnen aantekenen. De nieuw aan te leggen randweg tussen Molensloot en de Blakervaat maakt de plek in de toekomst beter bereikbaar.

Het hele gebied langs deze vaart maakt deel uit van de groene blauwe ecologische verbindingzone naar zee. Uitgangspunt van de in 2017 vastgesteld ontwikkelvisie Liermolensloot is om de doorgaande waterstructuur van boezemwatergangen en sloten (waaronder de Blakervaat) gebruikt wordt als ruggengraat om een doorgaand blauwgroen netwerk te creëren en groengebieden aan elkaar te koppelen.

Ruimtelijke gezien ziet de Initiatieventafel Westland (ITW) bij de locatie Blakervaat handvatten om de mogelijkheid van een aantal ligplaatsen voor woonboten nader te onderzoeken. De vraag is of de groenzone en de in gang gezette ontwikkeling van de Rondweg en woonwijk nog te combine-



ren is met een aantal ligplaatsen voor woonboten. De werkzaamheden in en aan de Rondweg zijn in volle gang. Of biedt dit juist een kans om voorzieningen voor woonboten mee te nemen?

Verder spelen vraagstukken als:

- Toestemming Hoogheemraadschap. De Blakervaat is een waterkering en boezemwater in eigendom en beheer van het HHD. Ook zijn zij initiator van de groenblauwe zone.
- Voorzieningen voor de woonboten (nuts, riool). Zijn die te realiseren tegen acceptabele kosten?
- Parkeerplaatsen moeten ergens ingepast worden
- Geluid van de nieuwe Oostelijke Randweg. Echter is de afstand tot het water 25 m.
- Het plaatsen van een woonboot mag niet leiden tot verrommeling en oneigenlijk gebruik van de walkant waar de woonboot ligt. Geen schuurtjes, schuttingen en andere eigendommen op de walkant.
- Bestemmingsplan: nu heeft Blakervaat bestemming 'water' conform artikel 19 van het BP 'Glastuinbouwgebied Westland'. Aan wal ligt de enkelbestemming groen en de dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering (BP 'Oostelijke Randweg', resp. art. 7 Groen-2 en art. 13 Waterstaat – Waterkering). Een afwijking op het BP is dus nodig.
- Toegankelijkheid: Een ontsluiting aan weerszijde van deze watergang ontbreekt. Deze ontsluiting zou aangelegd moeten worden richting de momenteel in aanleg zijnde Oostelijke Randweg (aan de oostzijde van De Lier). Is aanleg van parkeerplaatsen nodig.
- Uitgifte en verhuur ligplaatsen: welke regels gelden hiervoor en hoe hoog is huur/erfpacht
- Financiën: wat kost de aanleg van enkele ligplaatsen en welke inkomsten staan daar tegenover. Welke dekkingsmogelijkheden zijn er.
- De Blakervaat ligt buiten BSD (provinciaal stads- en dorpsgebied). Omdat een woonboot juridisch is gelijkgeschakeld met een woning moet formeel een woonrecht worden ingebracht (kosten € 200.000 tot 250.000). Hoe om te gaan met woonrechten; moet college of raad uitzondering maken op de verordening of moet grens BSD (provinciaal stads- en dorpsgebied) worden verlegd. Hiervoor is toestemming van de provincie nodig.
- Voorschriften voor woonboten in APV Westland/Aanwijzingsbesluit Woonschepen
- Voorschriften voor woonboten in Bouwbesluit
- Voorschriften vanuit Hoogheemraadschap van Delfland, bijvoorbeeld minimale afstand van gemalen, bruggen en vispaaiplaatsen.

Vervolg:

Bij het Hoogheemraadschap zullen we nagaan wat de mogelijkheden zijn van woonboten (minimaal 4) in de Blakervaat. Als zij mogelijkheden zien in combinatie met de groenzone en de benodigde voorzieningen in de waterkering dan kunnen wij onderzoeken wat er nodig is om deze locatie verder te brengen.

8. Budgettaire ruimte

Op dit moment heeft de gemeente Westland slechts beperkt budget voor projecten met goedkope woningen en alternatieve woonvormen. Uit deze budgetten worden onder andere ook maatregelen voor huisvesting arbeidsmigranten, flexwonen en sociale woningbouw (lagere grondprijzen) gefinancierd.

Binnen de begroting is een post opgenomen voor vernieuwende en alternatieve woonvormen, post 68226019 'Creatieve maatregelen wonen'. Hier zijn onder andere de ambtelijke kosten voor de tiny houses aan de Monnikenlaan uit betaald. Uitvoering van dat initiatief komt terug via een huurovereenkomst.



Het college zal op een later moment besluiten over investeringen voor woonboten en tiny houses, mits de investeringen in verhouding staan tot de extra woonruimte die het oplevert. De bovengenoemde post is eindig, voor een gedeelte al aangewend voor realisatie van flexwoningen en de inschatting is dat realisatie van ligplekken voor woonboten (met name de grondgebonden werkzaamheden) niet passen binnen deze post. Er zal dan aanvullend budget gevonden moeten worden.



Bijlage 1 Prijzen Woonboten

Voor het vraagstuk van betaalbaarheid is van belang om inzicht te krijgen in de waarde van woonboten. Over kooprijzen van woonboten in Westland zijn geen gegevens te vinden omdat die hier nauwelijks liggen. Wel beschikken Den Haag en Rotterdam over een behoorlijk aantal woonboten en ze liggen ook in bijvoorbeeld Schiedam, Vlaardingen en Delft. Uit een snelle inventarisatie van op Funda of makelaarsites aangeboden woonboten blijken de vraagprijzen per vierkante meter redelijk overeen te komen met reguliere woningen of ze liggen zelfs hoger. Zo werden bijvoorbeeld voor drie woonboten in Den Haag Zuidwest prijzen gevraagd van € 275.000 voor 59 m², € 300.000 voor 82 m², € 310.000 voor 87 m² en in Schiedam € 259.000 voor 78 m²). Daarnaast dient ook liggeld te worden betaald, dit varieert per locatie en bootomvang en ligt bij genoemde voorbeelden tussen € 500 en € 900 per jaar.

Met het creëren van een nieuwe ligplaats wordt dus alleen de eerste bewoner geholpen aan betaalbare woonruimte. De losse woonboot (zonder ligplaats) is namelijk niet zo duur, die staan te koop voor € 40.000 of € 50.000. Bij doorverkoop is hij al snel niet meer bereikbaar voor starters.



Willemskade, Schiedam
Vraagprijs € 259.000
Woonoppervlak 78 m²
Verkocht 19 januari 2021



Veenendaalsekade, Den Haag
Vraagprijs € 300.000
Woonoppervlak 82 m²
Aangeboden 13 april 2021



Veenendaalsekade, Den Haag

Vraagprijs € 275.000

Woonoppervlak 59 m²

Aangeboden 23 april 2021



Gordelpad, Rotterdam

Vraagprijs € 275.000

Woonoppervlak 55 m²

Verkocht 11 maart 2021



Gordelpad, Rotterdam

Vraagprijs € 725.000

Woonoppervlak 262 m²

Aangeboden 4 maart 2021



Bijlage 2 Motie 13.5

1-1

13.5



MOTIE: MEER Alternatieve woonvormen zoals woonboten in WESTLAND

De Raad van de gemeente Westland in vergadering bijeen op 13 april 2021

Constaterende dat:

Er in Westland enorme krapte op de woningmarkt heerst. Met name jongeren hebben grote moeite om geschikte woonruimte te vinden. In diverse overleggen is gesproken over alternatieve woonvormen zoals woonboten, kluswoningen, tiny houses, flexwoningen etc.

Ons vragen bereiken om de mogelijkheden voor meer woonboten in onze Westlandse wateren te verruimen en intiti Gelet op de vele reacties is dit een onderwerp dat zeer leeft bij de Westlandse jeugd en dat gelet op de woningnood urgentie heeft. Wij ondersteunen graag een aantal recente burgerinitiatieven.

Op 18 november 2020 heeft de fractie van VVD Westland hierover art. 42 vragen gesteld. In de memo van 17 februari 2021 heeft de Wethouder in een algemeen advies en op basis van één initiatief afwijzend geantwoord, met een beroep op het bestaande beleid en de woonvisie. Andere partijen (oa Hoogheemraadschap Delfland) zijn pas welwillend om mee te gaan in het onderzoeken van mogelijkheden op (andere) locaties indien de gemeente hiervoor groen licht geeft.

Thans echter een structurele impasse lijkt te bestaan om alternatieve woonvormen zoals woonboten te realiseren.

Overwegende dat:

Gelet op de door het college aangegeven beperkte bezetting van de ambtelijke organisatie in relatie tot de grote ontwikkel- en bouwopgave er begrip bestaat voor het feit dat thans geen prioriteit wordt gelegd bij het uitwerken van initiatieven (zoals woonboten) door de eigen ambtelijke organisatie.

Het echter wel dringend gewenst is dat de gemeente meer regie neemt om deze ontwikkeling te stimuleren. Voorts het noodzakelijk is dat de gemeente een samenwerking tussen initiatiefnemers en marktpartijen faciliteert zodat de verdere uitwerking van de initiatieven kan plaatsvinden.

Onderzocht dient te worden hoe de gemeente aan de maatschappelijke vraag naar alternatieve woonvormen mee kan werken.

Verzoekt het college om:

Met een notitie te komen over:

- a. De mogelijkheden om burger initiatieven voor vernieuwende woonvormen (zoals woonboten, tinyhouses, flexwoningen, etc) vanuit de gemeente te

1-1



(-1-)

NOTIE 13.5
13-04-21

faciliteren en partijen bij elkaar te brengen, zodat deze initiatieven een faire kans krijgen om tot een voldragen uitwerking en realisatie te komen.

- b. In deze notitie tevens uit te werken hoe een pilot ten aanzien van ligplaatsen voor woonboten op een beperkt aantal locaties in de Westlandse wateren kunnen worden gerealiseerd en in stand beleid om te zetten. Voor bijvoorbeeld minimaal (in totaal) 4 woonboten. En daarbij met name te kijken naar locaties waar gebiedsontwikkeling plaatsvindt.
- c. Tevens de mogelijkheid te onderzoeken hoe en welke middelen voor de genoemde burgerinitiatieven ter beschikking gesteld kunnen worden uit diverse fondsen (bijvoorbeeld uit het innovatiefonds of bestemmingsreserve) zodat initiatiefnemers hierop een beroep kunnen doen om hun plannen uit te werken. Denk daarbij bijvoorbeeld aan de technische aspecten voor de ligplaatsen. Dit om de druk op het ambtenaren apparaat te verlichten.

Deze notitie bij de aanstaande voorjaarsnota aan de gemeenteraad aan te bieden

Lianda Heijl.
VVD Westland

André vd Meer
LPF Westland

André vd Berg
GBW

	v	t
VVD	3	Stinks 1
LPF	7	
SBW	6	
cu-SSP	2	
WV	0	
CDA	10	
D66	1	
PvdA	1	
	30	1

→

Aanvaard, met 30 stemmen
voor en 1 tegen,
A. Bergman,
griffier.

(-2-)