Gemeente Leeuwarden

bestemmingsplan Leeuwarden - woonschepen Oostersingel 80 t/m 118

ontwerp



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

bestemmingsplan

Leeuwarden - woonschepen Oostersingel 80 t/m 118

ontwerp 11-05-2023

Inhoudsopgave

Toelichting **5**

Hoofdstuk 1 Inleiding **7**

Hoofdstuk 2 Keuzes en uitgangspunten van het plan **9**
2.1 Plangrens 9
2.2 Aanpassing 9

Hoofdstuk 3 Uitvoerbaarheidsaspecten **11**
3.1 Bestemmingsplan Leeuwarden - Arken en woonschepen 11
3.2 Vaarwegenverordening Fryslân 11
3.3 Watertoets 11
3.4 Economische uitvoerbaarheid 11
3.5 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 11

Hoofdstuk 4 Toelichting op de planregels **13**
4.1 Toelichting op het juridisch systeem 13
4.2 Regels 13
4.3 Nadere toelichting op de bestemming 14
4.4 Nadere toelichting op de algemene, overgangs- en slotregels 14

Bijlagen bij toelichting **17**

Bijlage 1 Motie arken en woonschepen **19**

Bijlage 2 Beleidsregel Bêd en Brochje Leeuwarden 2019 **23**

Regels **29**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels **31**
Artikel 1 Begrippen 31
Artikel 2 Wijze van meten 35

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels **37**
Artikel 3 Water 37

Hoofdstuk 3 Algemene regels **39**
Artikel 4 Anti-dubbeltelregel 39
Artikel 5 Algemene gebruiksregels 41
Artikel 6 Algemene afwijkingsregels 43
Artikel 7 Overige regels 45

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels **47**
Artikel 8 Overgangsrecht 47
Artikel 9 Slotregel 49

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

Op 1 december 2021 is het bestemmingsplan Leeuwarden - Arken en woonschepen vastgesteld door de gemeenteraad. Dit bestemmingsplan was nodig omdat arken (recreatie-arken en woonarken) en woonschepen binnen de gemeente Leeuwarden onvoldoende in de toen geldende bestemmingsplannen waren geregeld. Met name het feit dat arken tegenwoordig als (drijvend) bouwwerk moeten worden beschouwd, waarvoor in geval van bouwen een omgevingsvergunning moet worden verleend, was daarvoor een belangrijke aanleiding.

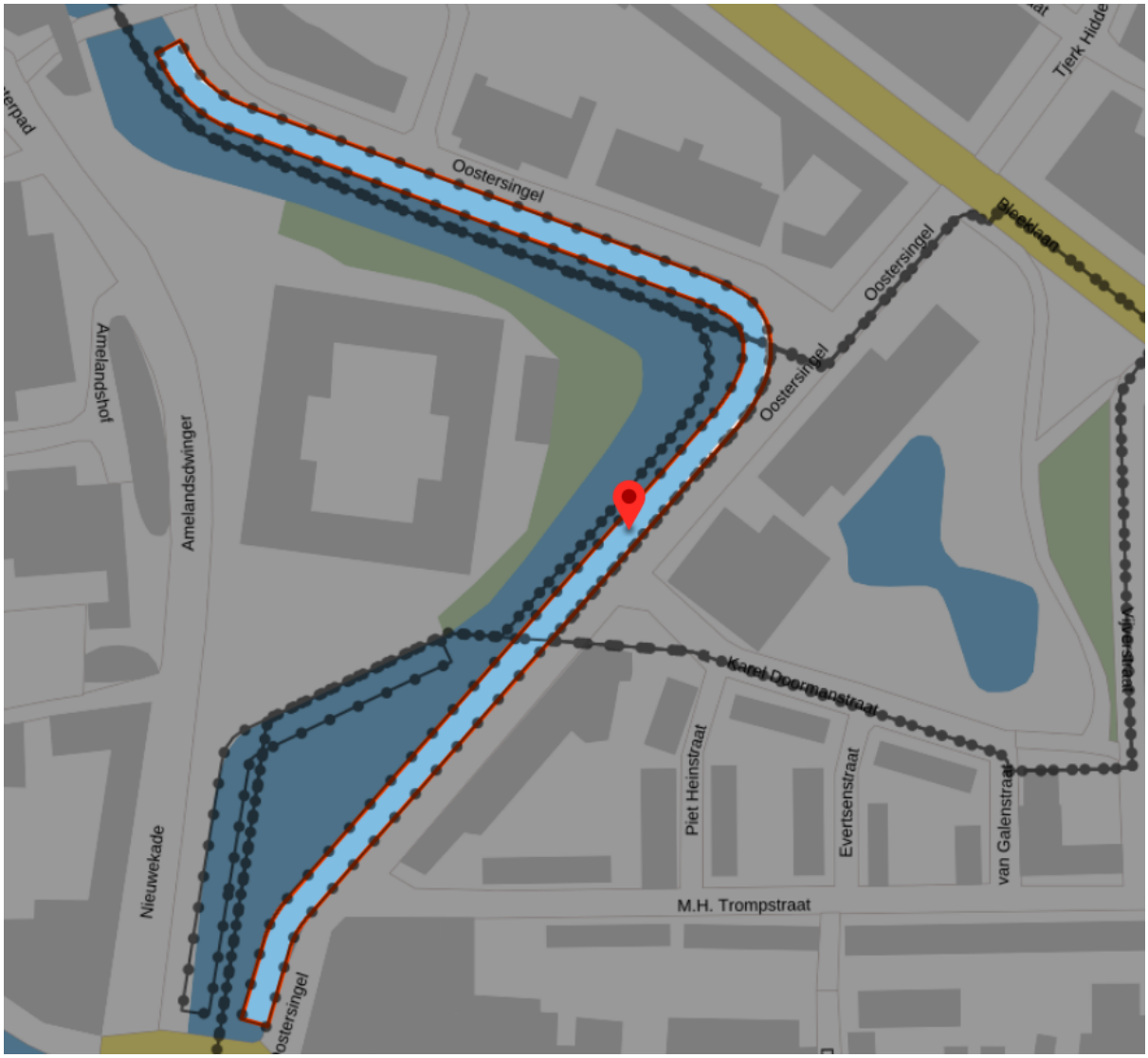
Bij de besluitvorming over dit plan heeft de gemeenteraad een motie aangenomen met betrekking tot de locatie Oostersingel 80 t/m 118 in het centrum van Leeuwarden. Op die locatie laat het bestemmingsplan alleen woonarken toe. De aanleiding van de motie bestond uit de beeldkwaliteit van de woonarken. Deze beeldkwaliteit past naar de mening van de raad niet goed bij een beschermd stadsgezicht van Leeuwarden en doet afbreuk aan de kwaliteit van de Europese Culturele hoofdstad. De gemeenteraad wenst daarom dat op deze locatie slechts woonschepen in plaats van woonarken worden toegestaan. Daarnaast zijn ook aan anders singels in het centrum alleen woonschepen toegestaan.

De gemeenteraad heeft het college daarom verzocht om te onderzoeken wat er qua regelgeving nodig is om de status 'woonarken' in de Oostersingel te vervangen door die van 'woonschepen'. Deze motie is als Bijlage 1 bij de toelichting gevoegd. Als reactie op deze motie heeft het college besloten om het bestemmingsplan, voor de locatie aan de Oostersingel, door middel van het voorliggend plan te herzien. Dit is de meest gerede wijze om aan de wens van de raad tegemoet te komen.

Hoofdstuk 2 Keuzes en uitgangspunten van het plan

2.1 Plangrens

Dit bestemmingsplan betreft uitsluitend het water grenzend aan de Oostersingel. In dit water zijn de aanwezige ligplaatsen geadresseerd als Oostersingel 80 t/m 118. De plangrens is op onderstaande afbeelding aangegeven.



2.2 Aanpassing

In het bestemmingsplan Leeuwarden - Arken en woonschepen is het plangebied bestemd als 'Water' en aangeduid als woonarkenligplaats. Het wonen in maximaal 20 woonarken is hier toegestaan.

Met dit aangepaste bestemmingsplan blijft de bestemming 'Water' uit het thans geldende bestemmingsplan gelden, maar mogen hier uitsluitend woonschepen in plaats van woonarken liggen. De regels die voor woonschepen gelden in het bestaande bestemmingsplan Leeuwarden - Arken en woonschepen, worden voor het plangebied van toepassing. De regels voor arken zijn, nadat dit bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, voor dit plangebied niet langer geldig.

Het verschil tussen een woonark en een woonschip is dat een woonschip een vaartuig is, dat naast de woonfunctie ook is bestemd en wordt gebruikt voor de vaart. Een woonark is een drijvend bouwwerk en niet

(meer) bestemd of ingericht om te varen. Daarnaast is een woonark doorgaans voorzien van een rechthoekige opbouw.

Met dit nieuwe ruimtelijk plan zijn de bestaande arken nog niet weg. Door hier alleen nog woonschepen toe te staan op grond van de aanduiding 'woonschepenligplaats', is er op basis van het bestemmingsplan sprake van een uitsterfbeleid: er worden geen nieuwe arken meer vergund, omdat die niet meer zijn toegestaan op grond van de regelgeving. Vanwege het overgangsrecht zijn de bestaande woonarken toegestaan.

Hoofdstuk 3 Uitvoerbaarheidsaspecten

3.1 Bestemmingsplan Leeuwarden - Arken en woonschepen

Hoewel dit plan een compleet bestemmingsplan behelst en het daarin op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) noodzakelijk is dat in de toelichting wordt nagegaan in hoeverre de gelegde bestemmingen uitvoerbaar zijn, wordt in dit bestemmingsplan verwezen naar het bestemmingsplan Leeuwarden - Arken en woonschepen voor de toets aan de uitvoerbaarheidsaspecten. Dit bestemmingsplan maakt immers slechts het gebruik van het water als woonschepenligplaats in plaats van woonarkenligplaats mogelijk.

3.2 Vaarwegenverordening Fryslân

De Oostersingel maakt geen deel uit van het gebied waarop de Vaarwegenverordening Fryslân van toepassing is.

3.3 Watertoets

De watertoets is op grond van het bepaalde in het Bro een verplicht onderdeel van een bestemmingsplanherziening. Omdat er geen sprake is van het realiseren van nieuwe ligplaatsen van woonarken of woonschepen en omdat het bestemmingsplan geen ruimte biedt voor het toevoegen van nieuwe bebouwing op de vaste wal, is er geen sprake van een kwantitatief effect op de oppervlaktewaterhuishouding. Het plan biedt wel de mogelijkheid om steigers te bouwen. Het is daarbij van belang dat er geen hout wordt gebruikt dat is verduurzaamd door middel van een impregneermiddel. Daarmee is er geen aanleiding maatregelen ten behoeve van de waterhuishouding in het plan op te nemen.

3.4 Economische uitvoerbaarheid

Onderzocht is in hoeverre het wijzigen van het ruimtelijk plan, waardoor alleen woonschepen worden toegestaan in het water grenzend aan de Oostersingel, in aanmerking komt voor vergoeding van (plan)schade. Voor het “weg bestemmen” van arken bestaat geen recht op vergoeding op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), omdat arken geen onroerende zaken zijn. De arken zijn namelijk niet “duurzaam met de bodem of oever verenigd”. Dit volgt uit de uitspraak van 14 januari 2015 van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2015:32). Eventueel te vergoeden (plan)schade vormt dus geen belemmering voor een planwijziging.

3.5 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Met het toezenden van het ontwerpbestemmingsplan aan de overlegpartners is hun de gelegenheid geboden om hun reactie op het plan te geven ex artikel 3.1.1. Bro.

Hoofdstuk 4 Toelichting op de planregels

4.1 Toelichting op het juridisch systeem

In de voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke en functionele situatie in het plangebied aangegeven. In dit hoofdstuk is de inhoud van de bestemming (de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden) toegelicht en is aangegeven hoe de uitgangspunten hun juridische vertaling in het eigenlijke plan hebben gekregen. De bepalingen die betrekking hebben op de te onderscheiden bestemming, zijn vastgelegd in de regels en op de verbeelding.

Het bestemmingsplan geeft aan voor welke doeleinden de gronden zijn bestemd. Het bestemmingplan valt onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het bestemmingsplan is opgezet volgens de wettelijke regelgeving en qua systematiek volgens de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

Het plan is digitaal raadpleegbaar uitgevoerd. Het digitale plan verschaft de inwoner "online" informatie omtrent het bestemmingsplan. Bovendien is de digitale versie bedoeld voor uitwisseling van gegevens binnen de gemeente en met andere overheidsinstanties. De digitale plannen zijn per 1 januari 2010 verplicht op grond van de Wro.

4.2 Regels

De bij dit plan behorende regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken die hierna worden toegelicht.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In dit hoofdstuk zijn de algemene artikelen opgenomen die voor het gehele plan van belang zijn. In artikel 1 zijn omschrijvingen opgenomen van de in het plan voorkomende relevante begrippen. In artikel 2 is vastgelegd op welke wijze bepaalde afmetingen dienen te worden gemeten. Door deze vaste omschrijving van de begrippen en van de wijze van meten wordt eenduidigheid in de bedoelingen van het plan gegeven en wordt de rechtszekerheid vergroot.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bevat de bestemmingsregels. De bestemming bestaat uit:

a. een bestemmingsomschrijving;
b. bouwregels;
c. gebruiksregels.

Ad a. Bestemmingsomschrijving

De bestemmingsomschrijving is vooral van belang om vast te stellen waartoe de gronden mogen worden gebruikt. In het kader van de handhaving is de bestemmingsomschrijving dan ook van groot belang.

Ad b. Bouwregels

De bouwregels geven de bouwmogelijkheden aan. De bouwmogelijkheden zijn niet los te zien van de bestemmingsomschrijving, omdat alleen ten behoeve van dat gebruik mag worden gebouwd.

Ad c. Gebruiksregel

In de bestemming wordt uitdrukkelijk aangegeven wat onder strijdig gebruik wordt verstaan. Desgewenst kunnen specifieke vormen van gebruik worden uitgesloten. Dit zijn gebruiksvormen, waarvan het op voorhand gewenst is aan te geven dat deze in ieder geval niet zijn toegestaan.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat regels die in hun algemeenheid voor het hele bestemmingsplan gelden. Aangezien in dit bestemmingsplan één bestemming is geregeld, kon er worden volstaan met alleen de bestemmingsregels. Vanwege de eenduidigheid met het bestemmingsplan Leeuwarden - Arken en woonschepen is de keuze gemaakt om dezelfde algemene regels te hanteren als in dit plan is neergelegd. Het betreffen onder andere de algemene gebruiksregels en de algemene afwijkingsregels. De algemene afwijkingsregels zorgen voor enige flexibiliteit van het plan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 geeft regels over hoe om te gaan met bouwwerken en het gebruik vallend onder het overgangsrecht en de benaming van het plan.

4.3 Nadere toelichting op de bestemming

In dit bestemmingsplan is alleen de bestemming 'Water' vastgelegd. De bestemmingsregels zijn inhoudelijk geheel identiek aan de bestemmingsregels voor woonschepen in het bestemmingsplan Leeuwarden - Arken en woonschepen. Het plan biedt voor woonschepen ruimte voor schepen die niet langer zijn dan 30 m. Hierop bestaat een uitzondering: een binnenvaartschip met een originele Friese maat van 31,5 m lang is hier ook toegestaan. Woonschepen zijn geen bouwwerken, daarom zijn hiervoor geen bouwregels opgenomen. In de 'Welstandsnota ligplaatsen schepen' zijn de overige maatvoering en regels opgenomen voor woonschepen.

Er mag op woonschepen worden gewoond door ten hoogste één huishouden per woonschip. Kamerverhuur is uitgesloten. Binnen een woonschip mogen een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf en een bed & brochje worden uitgeoefend, mits een omgevingsvergunning voor een binnenplanse afwijking wordt verleend. B&B is alleen toegestaan wanneer kan worden voldaan aan de in het Bouwbesluit (dan wel de op dat moment geldende wetgeving) gestelde eisen voor brandveiligheid en verblijfsruimten en de Beleidsregel Bêd & Brochje Leeuwarden 2019 die op 5 maart 2019 is vastgesteld (zie ook Bijlage 2 bij deze toelichting) dan wel de nieuwe regels, wanneer deze beleidsregel wordt gewijzigd. In afwijking van de Beleidsregel is B&B niet toegestaan in bijbehorende bouwwerken bij woonschepen.

Bij de woonschepen mogen (kleine) boten liggen. Per woonschip is een bootje (van max. 5 m) voor onderhoud van de onderbouw of de romp toelaatbaar. Ook mag per woonschip maximaal 1 pleziervaartuig worden aangelegd. Voor beide boten geldt dat zij moeten passen binnen de breedte van de ligplaats zoals die van de planverbeelding kan worden afgeleid; ze mogen ook voor of achter het woonschip liggen.

4.4 Nadere toelichting op de algemene, overgangs- en slotregels

Anti-dubbeltelregel

Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze zou zich kunnen voordoen indien een deel van een bouwperceel dat al bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage was betrokken wederom bij een dergelijke berekening, maar nu ten behoeve van een ander bouwperceel, wordt betrokken.

Algemene gebruiksregels

Voor de redactie van dit artikel is de algemene formulering aangehouden. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. In beginsel is de bestemmingsomschrijving van de bestemming bepalend.

Algemene afwijkingsregels

Aan burgemeester en wethouders wordt hier de bevoegdheid gegeven om af te wijken van het plan door het verlenen van een omgevingsvergunning. Voorts is van belang dat het bestaan van de bevoegdheid niet mag leiden tot een automatisme in het verlenen van een omgevingsvergunning: conform de Algemene wet bestuursrecht moeten burgemeester en wethouders de rechtstreeks bij het besluit betrokken belangen afwegen. Overigens is de bevoegdheid beperkt in die zin dat geen omgevingsvergunning mag worden verleend indien onevenredige afbreuk wordt gedaan aan een aantal met name genoemde belangen.

Overige regels

In de overige regels zijn de eisen ten aanzien van het voorzien in voldoende parkeergelegenheid neergelegd.

Overgangsrecht

Bij het overgangsrecht wordt onderscheid gemaakt naar bouwwerken en gebruik. Bij bouwwerken gaat het er om of ze op de peildatum in enigerlei opzicht afwijken van het plan. Doorgaans betreffen die afwijkingen de bouwregels. Ze mogen gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd of na een calamiteit worden herbouwd, mits de bestaande afwijkingen naar hun aard niet worden vergroot. Bij de vraag of de afwijking wordt vergroot kan ook het gebruik relevant zijn.

Van de mogelijkheid tot gedeeltelijke vernieuwing of verandering zijn de illegale bouwwerken uitgesloten. Daaronder worden verstaan de bouwwerken die zonder of in afwijking van een (omgevings-)vergunning - voor zover vereist - zijn gebouwd in strijd met het toen geldende bestemmingsplan.

Voor een vergroting van de inhoud van bouwwerken met niet meer dan 10% kan een omgevingsvergunning worden verleend. Uiteraard kan van deze bevoegdheid slechts éénmaal gebruik worden gemaakt. Peildatum voor bouwwerken is, conform artikel 3.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

Ten aanzien van het gebruik is bepaald dat bestaand, met het plan strijdig gebruik mag worden voortgezet. Een uitsluitingsclausule is opgenomen voor gebruik dat al in strijd was met het voorheen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Gelet op dit overgangsrecht zijn de bestaande woonarken ook na vaststelling van dit plan toegestaan.

Slotregel

Hier staat de naam van het plan zoals die in andere beleidsstukken kan worden aangehaald.

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1 Motie arken en woonschepen

Motie: arken en woonschepen

De gemeenteraad van Leeuwarden, in vergadering bijeen op maandag 1 december 2021,

constaterende dat

- er momenteel verschillende woonarken in de Oostersingel liggen die van inferieure kwaliteit zijn;
- dit niet past bij een beschermd stadgezicht van een trotse provinciehoofdstad en afbreuk doet aan de kwaliteit van Europese Culturele hoofdstad;
- nergens in de binnenstad van Leeuwarden woonarken mogen liggen behalve in de Oostersingel en dat deze uitzonderingssituatie ongewenst is,

overwegende dat

- de Oostersingel onderdeel is van het Beschermd Stadgezicht Leeuwarden;
- de Prins Frederikkazerne, alsmede het gebied van de Amelandsdwinger, allebei een belangrijk rijksmonument zijn, welke van grote ruimtelijke kwaliteit zijn;
- aanvullend en aansluitend op de visie Amelandskwartier ook de Oostersingel een opwaardering verdient;
- ook vanuit het Plan van Aanpak Vlietzone aandacht wordt gevraagd voor het verbeteren de leefbaarheid van dit gedeelte van de stad;
- het voorliggende bestemmingsplan arken en woonschepen beleidsarm van aard is en nu eerst wel kan worden vastgesteld;
- er met het oog op de gewenste omgevingskwaliteit en toekomstbestendigheid van de waterwegen in onze gemeente een actuele visie op woonschepen en woonarken gewenst is,

verzoekt het college

- om met een gemeente-brede watervisie te komen, welke aansluit bij de andere visies zoals de visie op klimaatadaptie en de omgevingsvisie;
- in deze watervisie de Oostersingel met name dezelfde status krijgt als de andere singels in het centrum;
- te onderzoeken wat er qua regelgeving voor nodig is om de status voor woonarken in de Oostersingel te vervangen voor die van woonschepen;
- de raad hierover uiterlijk eind 2022 te informeren

en gaat over tot de orde van de dag.

GroenLinks Leeuwarden PvdA Leeuwarden CDA Leeuwarden

[redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]

Bijlage 2 Beleidsregel Bêd en Brochje Leeuwarden 2019

Oldehoofsterkerkhof 2
Postbus 21000
8900 JA Leeuwarden
Telefoon 14058

Gemeente Leeuwarden

Beleidsregel Bêd and Brochje Leeuwarden 2019

Overwegende dat:

- particulieren in de gemeente in toenemende mate in hun eigen woning of in een vrijstaand bijgebouw bij de woning voor toeristen en anderen op beperkte schaal logies en ontbijt, in Fryslân genoemd "bêd en brochje", verstrekken;
- deze activiteit bijdraagt tot de economische bedrijvigheid in de gemeente;
- bestemmingsplanregelingen niet in alle gevallen in "bêd en brochje" voorzien, waardoor de exploitatie van deze dienstverlening onnodig belemmerd wordt;
- het daarom vooreerst wenselijk is, totdat alle Leeuwarder bestemmingsplannen voorzien in deze activiteit, om een aantal beleidsregels vast te stellen, waardoor de exploitatie van "bêd en brochje" planologisch juridisch minder wordt belemmerd;

A. Onder bêd en brochje wordt verstaan: het tegen betaling aanbieden van tijdelijke logies en ontbijt in een woning of in een vrijstaand bijgebouw bij de woning.

B. De volgende voorwaarden worden daarbij in acht genomen:

1. maximaal 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de woning (inclusief de aan-, uit- en bijgebouwen) tot ten hoogste 50 m^2, mag ingericht worden voor de voorziening

2. maximaal vier slaapplaatsen in ten hoogste twee van elkaar afgescheiden ruimten voor nachtverblijf mogen worden gebruikt;

3. de exploitant is hoofdbewoner en moet er daadwerkelijk wonen;

4. de kamers maken deel uit van het hoofdgebouw, van een daarvan onderdeel uitmakende aan- of uitbouw en/of worden in een vrijstaand bijgebouw gerealiseerd;

5. in geval van het gebruik van een vrijstaand bijgebouw voor bed and breakfast:

    a. dient het vrijstaande bijgebouw te voldoen aan de in het Bouwbesluit gestelde eisen;

    b. dient de oppervlakte van het bouwperceel ten minste 750 m^2 te bedragen of in geval van de bestemming "Gemengd", "Centrum" of "Centrumgebied" dient de oppervlakte van het bouwperceel van een *grondgebonden* woonhuis ten minste 500 m^2 te bedragen;

    c. dient de ruimte die in het vrijstaande bijgebouw wordt gebruikt voor bed and breakfast ten minste 25 m^2 per ruimte te bedragen;

    d. dient het vrijstaande bijgebouw ten minste 1 meter uit de zijdelingse- en achterperceelgrens gesitueerd te zijn;

e. geldt het gestelde onder lid a, b, c, d, f, g, h en i onverminderd;

6. reclame in de vorm van één naam aanduiding of logo met een lengte van niet meer dan 1 meter en een oppervlakte van niet meer dan 0.50 m^2 in de vorm van niet uitstekende gevelreclame is toegestaan en die reclame mag niet verlicht zijn;

7. de activiteit mag niet leiden tot parkeer- en verkeersoverlast;

8. de activiteit mag niet leiden tot hinder of overlast voor het woonmilieu;

9. bij de beoordeling van de mate van overlast dienen tevens het woningtype en het karakter van de buurt of de wijk te worden betrokken;

10. er moet voldoende bergruimte overblijven in of bij de woning;

11. Burgemeester en wethouders kunnen op grond van artikel 4:84 Awb in onvoorziene omstandigheden gemotiveerd afwijken van lid a tot en met i van deze beleidsregel.

C. Deze beleidsregel treedt in werking op de dag na publicatie.

Toelichting beleidsregel bêd en brochje

Beleidsregel 'Bêd en brochje'
In de Leeuwarder bestemmingsplannen werd tot mei 2010 onder de bestemming "Wonen" en andere bestemmingen op grond waarvan wonen is toegestaan, geen mogelijkheid voor bêd en brochjes geboden. Om die reden is voorzien in een aantal beleidsregels ten aanzien van de ontwikkeling van deze activiteit, waarin benoemd wordt waaraan en onder welke voorwaarden bêd en brochje kan worden toegestaan. De beleidsregel van 2016 wordt nu verruimd met mogelijkheden voor bêd en brochje in vrijstaande bijgebouwen.
Zolang de regeling nog niet in een bestemmingsplan is opgenomen kan medewerking worden verleend met behulp van een buitenplanse afwijking op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) waarbij getoetst wordt aan de beleidsregel. De mogelijkheid om een bêd en brochje te exploiteren wordt opgenomen in de nieuwe bestemmingsplannen. Dit proces is voor de oude gemeente Leeuwarden reeds gestart na het vaststellen van de oorspronkelijke "Bêd en brochje" regeling in mei 2010. Ook in de te herziene bestemmingsplannen van de voormalige gemeente Boarnsterhim en de voormalige gemeenten Leeuwarderadeel en Littenseradiel zal de regeling worden opgenomen, aangezien de beleidsregel nu voor de gehele nieuwe gemeente geldt.

Definitie bêd en brochje
Een bêd en brochje-voorziening is te omschrijven als 'het tegen betaling aanbieden van logies en ontbijt bij de exploitant in haar/ zijn woning'. In tegenstelling tot een regulier horecabedrijf gaat het niet om een in het algemeen voor het publiek toegankelijke besloten ruimte. De voorziening wordt aangeboden bij particulieren thuis in de beslotenheid van de woning. Veelal wordt de badkamer gedeeld met de exploitant of zijn/haar gezin. Het ontbijt wordt genuttigd in de betreffende slaapkamer(s) of in een gemeenschappelijke ruimte.
Om aangemerkt te worden als bêd en brochje moet de hoofdbestemming, op grond van het bestemmingsplan "Wonen" zijn, dan wel een andere bestemming op grond waarvan wonen is toegestaan. De logiesverstrekking dient daaraan ondergeschikt te zijn. De voorwaarden voor het starten van een bêd en brochje in de gemeente Leeuwarden staan geformuleerd in de beleidsregel 'Bêd en brochje in Leeuwarden 2019'.

Vrijstelling exploitatievergunning
Beperking van deze kleinschalige activiteit om redenen van openbare orde en veiligheid is niet evenredig in verhouding tot het doel van de regeling met betrekking tot de horeca in de APV. Er is geen dringende reden van algemeen belang om te stellen dat deze activiteit moet worden beheerst door middel van exploitatievergunningen. Voor de hand ligt dan ook om bêd en brochje vrij te stellen van de exploitatievergunningplicht, zoals voorzien in de APV.
Deze vrijstelling zal niet kunnen gelden voor die bêd en brochje- voorzieningen waar bedrijfsmatig of anders dan om niet alcoholhoudende drank geschonken wordt. Deze vallen onder het regime van de Drank- en Horecawet. De laatste wet vraagt een drank- en horecavergunning.
Deze vrijstelling is conform het besluit dat hierover genomen is in 2010, en zal nu voor de gehele nieuwe gemeente gaan gelden.

Bêd en brochje in relatie tot andere gemeentelijke plannen

Andere belangrijke wettelijke regelingen die van toepassing zijn op bêd en brochje.

Beleidsnota Bijzondere wetten (horeca) – in deze nota zijn vier hoofdstukken opgenomen, waarin het beleid is neergelegd met betrekking tot de horeca, coffeeshops, prostitutie en de Kansspelen. In hoofdstuk 1.10 wordt aandacht besteed aan bêd en brochje.

Drank- en Horecawet – indien bedrijfsmatig alcoholhoudende drank aan gasten wordt verstrekt zal een drank- en horecavergunning moeten worden aangevraagd.

Reclame – voor wat betreft reclame wordt aangesloten bij de beleidsregel voor reclame op woonpanden met een aan huis verbonden beroep. Deze is opgenomen in de beleidsregel 'bêd en brochje'.

Wet milieubeheer – op grond van de Wet milieubeheer en het Activiteitenbesluit milieubeheer hoeven inrichtingen waar voorzieningen aanwezig zijn voor het gelijktijdig kunnen verstrekken van uitsluitend logies en ontbijt aan ten hoogste 15 personen geen vergunningen te hebben. Die inrichtingen hoeven ook niet gemeld te worden.

Bouwbesluit

a. Brandveiligheid: een bêd en brochje-voorziening zoals hierboven gedefinieerd wordt voor de toets aan het Bouwbesluit niet als een logiesfunctie maar als een woonfunctie beschouwd. De gemeente Leeuwarden adviseert in ieder geval in de vluchtroutes rookmelders conform NEN2555 aan te brengen. De rookmelders moeten in de gastenkamers goed hoorbaar zijn. Het kan dus noodzakelijk zijn de rookmelders onderling te koppelen.
   Op grond van het Bouwbesluit 2012 hoeft er voor de hier beschreven bêd en brochje-activiteit geen melding brandveilig gebruik gedaan te worden.
b. Vereisten verblijfsruimten: voldaan zal moeten worden aan de vereisten voor verblijfsruimten, zoals weergegeven in het Bouwbesluit. In het Bouwbesluit zijn bijvoorbeeld minimale eisen gesteld aan vloeroppervlakte, hoogte en ventilatie van de betreffende verblijfsruimten.

Meer informatie over de regels met betrekking tot veiligheid is te vinden op de site: http://www.ondernemersplein.nl.
Ook bevat de site van de Stichting Bed en Breakfast informatie over het exploiteren van een bêd en brochje-voorziening. Zie http://www.bedandbreakfast.nl .
Voor het doel van deze beleidsregels is het niet noodzakelijk deze allemaal te beschrijven. Exploitanten zien op die sites of zij zich moeten inschrijven bij de Kamer van Koophandel en het Bedrijfschap voor Horeca en Catering. Dit zijn verantwoordelijkheden voor de exploitant. Daar heeft het bestuur geen bevoegdheid over.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 het plan:

het bestemmingsplan Leeuwarden - woonschepen Oostersingel 80 t/m 118 met identificatienummer NL.IMRO.0080.04022BP00-OW01 van de gemeente Leeuwarden;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrische bepaalde planobjecten met bijbehorende regels;

1.3 aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit:

een beroeps- of bedrijfsactiviteit waarvan de activiteiten niet onevenredig publieksaantrekkend zijn en die op kleine schaal in een woonschip en/of de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken wordt uitgeoefend, waarbij het woonschip in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie;

1.4 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 afmeren:

het vastmaken van een vaartuig of ander drijvend object aan een vast object, zoals een kade of oever;

1.7 ander schip:

een vaartuig dat is bestemd en wordt gebruikt voor de vaart en dat niet mag worden gebruikt voor wonen;

1.8 bestaand(e) (situatie):

a. ten aanzien van de bij of krachtens de Woningwet of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht aanwezige bouwwerken en werkzaamheden:
    1. bestaand ten tijde van de eerste terinzagelegging van dit plan;
b. ten aanzien van het overige gebruik:
    1. bestaand ten tijde van het van kracht worden van dit plan;

1.9 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.10 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.11 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van en hoofdgebouw, dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.12 bijboot:

een gebruiksklaar open vaartuig of een open drijvend voorwerp dat hoofdzakelijk wordt gebruikt voor het uitvoeren van inspecties, klein onderhoud, kleine reparaties en soortgelijke werkzaamheden aan en om het schip, met een maximale lengte van 5 meter, zoals vletten, roeischouwen, reddingsbootjes, werkvlotten en dergelijke;

1.13 bouwen:

plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten;

1.14 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.15 bêd & brochje:

het tegen betaling aanbieden van tijdelijke logies en ontbijt;

1.16 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.17 drijvend bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang die drijft, die op de plaats van bestemming direct of indirect met de grond verbonden is en bedoeld is om ter plaatse te functioneren, met uitzondering van een schip dat wordt gebruikt voor verblijf en dat is bestemd en wordt gebruikt voor de vaart zoals bedoeld in artikel 1, lid 7, van de Woningwet;

1.18 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.19 huishouden:

een alleenstaande, dan wel twee of meer personen, die een duurzame (gemeenschappelijke) huishouding voer(t)(en) of wil(len) voeren, waar bij een gemeenschappelijke huishouding sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan (kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen);

1.20 ligplaats innemen:

het afmeren en het vervolgens doen of laten liggen van een vaartuig aan of op de oever, aan de oeverbescherming, aan of op een natuurlijke of een voor dit doel aangebrachte voorziening of aan een ander vaartuig;

1.21 milieusituatie:

de situatie, waarbij milieuaspecten dienen te worden beoordeeld, zoals hinder voor omwonenden, een verkeersaantrekkende werking, de effecten op bodem, water en lucht maar ook de gevolgen voor natuur en landschap;

1.22 peil:

a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;

b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
c. voor het bouwen van een bouwwerk in of op het water: het feitelijke wateroppervlak;

1.23 pleziervaartuig:

een gebruiksklaar vaartuig dat is bestemd voor sportbeoefening of vrijetijdsbesteding;

1.24 seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.25 steiger:

een aan de oever en boven water gebouwde constructie en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwwerken, bedoeld voor de aanleg van een vaartuig;

1.26 watergrens:

de rand van het water met de aanliggende oever of kade waaraan een woonschip is afgemeerd;

1.27 wonen:

het huisvesten in een woonschip van één afzonderlijk huishouden;

1.28 woonark:

een drijvend bouwwerk, niet (meer) bestemd of ingericht om te varen, doorgaans voorzien van een rechthoekige opbouw, en bestemd voor wonen;

1.29 woonschip:

een vaartuig dat is bestemd en wordt gebruikt voor de vaart en dat wordt gebruikt voor wonen, niet zijnde een drijvend bouwwerk.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van de regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een bouwwerk, met uitzondering van kleine bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.2 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.3 de lengte van een woonschip:

in een rechte lijn over de langste lengte van de romp van het woonschip (van steven tot steven, waarbij de uitstekende delen niet worden meegerekend).

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Water

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. vaarwater, waterberging, waterhuishouding, watergangen en waterlopen en oeverstroken;
b. wonen in woonschepen, niet zijnde woonarken, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'woonschepenligplaats', met dien verstande dat het aantal woonschepen niet meer mag bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'aantal' voor zover die is opgenomen,

met daarbij behorende bouwwerken, steigers en loopplanken en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen van steigers gelden de volgende regels:

a. steigers mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'maximum breedte (m)' worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van steigers bedraagt ten hoogste 1 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van een woonschip met een grotere lengte dan 30 m, met dien verstande dat het gebruik van woonschepen die van oorsprong binnenvaartschepen betreffen met een originele Friese maat van 31,5 m, is toegestaan;
b. het gebruik van een woonschip buiten de aanduiding 'woonschepenligplaats' en/of buiten het water dat zich bevindt tussen de watergrens en de denkbeeldige lijn parallel aan de watergrens op een afstand gerekend vanaf de watergrens zoals die ter plaatse van een woonschepenligplaats is aangegeven met de aanduiding 'maximum breedte (m)';
c. het afmeren van woonschepen op een kleinere onderlinge afstand dan 2 m tenzij de bestaande afstand kleiner is;
d. het afmeren van meer dan 1 bijboten per woonschip en/of het afmeren van meer dan 1 pleziervaartuigen per woonschip binnen de aanduiding 'woonschepenligplaats' met dien verstande dat de bijboten en pleziervaartuigen niet mogen liggen buiten de strook water tussen de watergrens en de denkbeeldige lijn parallel aan de watergrens op een afstand gerekend vanaf de watergrens zoals die is aangegeven met de aanduiding 'maximum breedte (m)';
e. het afmeren van pleziervaartuigen in de periode 1 november - 1 april binnen de aanduiding 'woonschepenligplaats';
f. het wonen in een 'ander schip';
g. het gebruiken of laten gebruiken van woonschepen voor het huisvesten van meer dan één huishouden;
h. het gebruiken of laten gebruiken van woonschepen voor één of meer onzelfstandige woonruimten.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 5 Algemene gebruiksregels

5.1 Strijdig gebruik

Onder een gebruik, strijdig met de bestemming, wordt in ieder geval verstaan:

a. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken, woonschepen of andere schepen voor aan-huis-verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten en/of bêd & brochje;
b. het afmeren van vaartuigen of andere drijvende voorwerpen naast een woonschip of een ander schip, met uitzondering van het bepaalde in lid 3.3 sub d;
c. het gebruiken of het laten gebruiken van gronden, bouwwerken, woonschepen of andere schepen ten behoeve van een seksinrichting.

5.2 Afwijkingsbevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van lid 5.1 onder b ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep of aan-huis-verbonden bedrijf of bêd & brochje, mits de activiteiten uitsluitend worden uitgeoefend binnen het woonschip, waarbij tevens de volgende regels in acht worden genomen:

a. de oppervlakte die wordt gebruikt ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf mag niet meer bedragen dan 30% van de gezamenlijke oppervlakte van het woonschip (feitelijke oppervlakte) en de bijbehorende bouwwerken (toegestane oppervlakte), met dien verstande dat voor bêd & brochje geldt dat sprake is van maximaal 4 slaapplaatsen in ten hoogste 2 van elkaar afgescheiden ruimten voor nachtverblijf;
b. in geval van bêd & brochje kan worden voldaan aan de 'Beleidsregel Bêd & Brochje Leeuwarden 2019' die op 5 maart 2019 is vastgesteld dan wel de nieuwe regels wanneer deze beleidsregel wordt gewijzigd, met dien verstande dat in afwijking van de 'Beleidsregel Bêd & Brochje Leeuwarden 2019' bêd & brochje niet is toegestaan in bijgebouwen bij woonschepen;
c. in geval van bêd & brochje in een woonschip tevens kan worden voldaan aan de in het Bouwbesluit (dan wel de op dat moment geldende wetgeving) gestelde eisen ten aanzien van brandveiligheid en vereisten voor verblijfsruimten;
d. het gebruik moet de woonfunctie ondersteunen, dat wil zeggen dat de gebruiker van het woonschip ook de beroepsmatige of bedrijfsmatige activiteit ontplooit;
e. geen personeel is toegelaten;
f. het gebruik mag geen ernstige hinder voor het woonmilieu opleveren en mag ook geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt, waarbij geldt dat het geen activiteit mag zijn waarvoor een omgevingsvergunning voor een milieu-inrichting verplicht is of industriële handelingen inhouden;
g. buitenopslag is niet toegestaan;
h. detailhandel mag niet plaatsvinden tenzij het gaat om een beperkte verkoop als ondergeschikte nevenactiviteit dat direct verband houdt met het aan huis verbonden beroep of bedrijf;
i. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling, verkeersveiligheid en de parkeerbalans;
j. reclameborden met een maximale omvang van 0,5 m^2 zijn toegestaan.

Artikel 6 Algemene afwijkingsregels

6.1 Afwijkingsbevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages, met dien verstande dat de maten en afmetingen van woonschepen hiervan zijn uitgezonderd;
b. de bestemmingsregels met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen van het terrein, mits de structuur van het plan niet wordt aangetast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de afwijking gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan.

6.2 Afwegingskader

De in lid 6.1 bedoelde omgevingsvergunningen worden slechts verleend, indien geen onevenredige aantasting wordt gedaan aan:

a. de stedenbouwkundig kwaliteit van de omgeving;
b. het straat- en bebouwingsbeeld;
c. de woonsituatie;
d. de milieusituatie;
e. de externe veiligheid;
f. de verkeersveiligheid en de bereikbaarheid;
g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 7 Overige regels

7.1 Parkeren

Bij een omgevingsvergunning wordt aan de hand van de Nota Parkeernormen Leeuwarden 2014 (mei 2015) bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid, waarbij indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 8 Overgangsrecht

8.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sub a met maximaal 10%;

c. sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

8.2 Overgangsrecht gebruik

a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;

b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sub a, te veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en afwijking wordt verkleind;

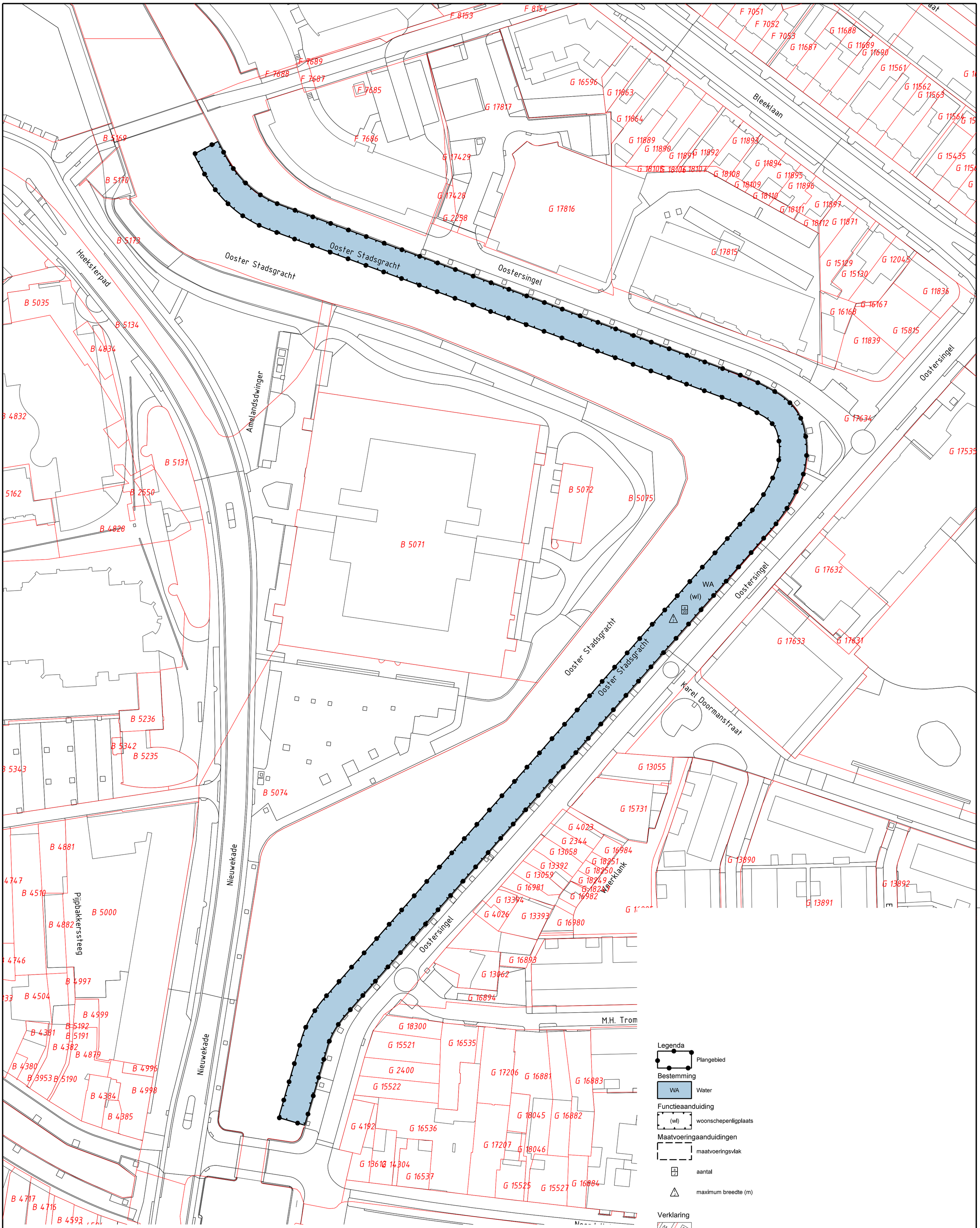
c. indien het gebruik, bedoeld in sub a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;

d. sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 9 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Leeuwarden - woonschepen Oostersingel 80 t/m 118' van de gemeente Leeuwarden.



Legenda

Plangebied

Bestemming

WA — Water

Functieaanduiding

(wl) — woonschepenligplaats

Maatvoeringaanduidingen

maatvoeringsvlak

aantal

maximum breedte (m)

Verklaring

BGT en BRK 05-06-2019

Gemeente Leeuwarden

Leeuwarden - woonschepen Oostersingel 80 tm 118

Verbeelding

datum:	11-05-2023
schaal:	1 : 500 (A1)
status:	ontwerp
projectnr.:	P001954
gezien:	DT

NL.IMRO.0080.04022BP00-OW01

BügelHajema
Ruimte voor de leefomgeving

BügelHajema Adviseurs, adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP
Vaart NZ 50, 9401 GN Assen T 0592 316 206 E info@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl