Gemeente Leeuwarden

bestemmingsplan Leeuwarden - Arken en woonschepen

vastgesteld



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

bestemmingsplan Regels

Leeuwarden - Arken en woonschepen

vastgesteld

Inhoudsopgave

Regels **5**

Hoofdstuk 1 **Inleidende regels** **7**
Artikel 1 Begrippen 7
Artikel 2 Wijze van meten 11

Hoofdstuk 2 **Bestemmingsregels** **13**
Artikel 3 Water 13
Artikel 4 Tuin - Erf bij woonark 17
Artikel 5 Tuin - Erf bij woonschip 19
Artikel 6 Tuin - Erf bij recreatie-ark 21

Hoofdstuk 3 **Algemene regels** **23**
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel 23
Artikel 8 Algemene bouwregels 25
Artikel 9 Algemene gebruiksregels 27
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels 29
Artikel 11 Overige regels 31

Hoofdstuk 4 **Overgangs- en slotregels** **33**
Artikel 12 Overgangsrecht 33
Artikel 13 Slotregel 35

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 het plan:

het bestemmingsplan Leeuwarden - Arken en woonschepen met identificatienummer NL.IMRO.0080.BPWARKENWSCHEPEN-VG02 van de gemeente Leeuwarden;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrische bepaalde planobjecten met bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

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 woonark of woonschip en/of de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken wordt uitgeoefend, waarbij de woonark of 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 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 bedrijfswonen:

wonen ten behoeve van het bedrijf;

1.9 beheerplan:

een plan waarin een beheerder de uitgangspunten van het Natuurbeheerplan heeft uitgewerkt ten behoeve van de realisatie van het natuurbeleid;

1.10 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;

1.11 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.12 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.13 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een 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; de bouwwerken die op de erven bij woonarken, recreatie-arken en woonschepen mogen worden gebouwd, worden als bijbehorend bouwwerk beschouwd.

1.14 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;

1.15 bouwen:

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

1.16 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;

1.17 bêd & brochje:

het tegen betaling aanbieden van tijdelijke logies en ontbijt;

1.18 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;

1.19 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;

1.20 EHS:

Ecologische Hoofdstructuur; de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een netwerk van met elkaar samenhangende natuurgebieden met belangrijke (internationale) natuurwaarden; de EHS vormt de ruggengraat voor de ontwikkeling van natuur in de provincie; de planologische EHS begrenst het gebied dat voor natuurontwikkeling in aanmerking komt;

1.21 gebouw:

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

1.22 huishoudelijk afvalwater:

afvalwater dat overwegend afkomstig is van menselijke stofwisseling en huishoudelijke werkzaamheden;

1.23 horecabedrijf categorie 2:

een horecabedrijf dat voornamelijk is gericht op het verstrekken van maaltijden, zoals restaurants;

1.24 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);

1.25 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;

1.26 loopplank:

een constructie om vanaf de wal op een ark of woonschip te kunnen komen en omgekeerd;

1.27 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;

1.28 museaal schip:

een ander schip met een museaal en/of cultuurhistorisch waardevol karakter dat, in tegenstelling tot overige 'andere schepen', mag worden gebruikt voor wonen;

1.29 Natuurbeheerplan:

het Natuurbeheerplan (NBP) is een beleidskader voor het provinciale natuurbeleid van de provincie Fryslân; in het NBP stelt de provincie de kaders voor de uitvoering van het natuur- en landschapsbeheer; het vormt de basis voor het aanvragen van de subsidies, voor beheer en inrichting van natuur, agrarische natuur en het beheer van wateren;

1.30 oeverzone:

gebied op de grens van water en land waar het dynamisch samenspel van land en water plaatsvindt, lopend van waterpeil tot de insteek van het water op het land ter hoogte van het land peil;

1.31 oppervlaktewaterlichaam:

samenhangend geheel van vrij aan het aardoppervlak voorkomend water, met de daarin aanwezige stoffen, en de bijbehorende bodem en oevers alsmede flora en fauna;

1.32 pannenkoekenschip:

een ander schip dat is bedoeld voor het gebruik ten behoeve van een horecabedrijf categorie 2;

1.33 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;

1.34 planologische EHS:

de begrenzing van het gebied dat onder de EHS valt en voor natuurontwikkeling in aanmerking komt;

1.35 pleziervaartuig:

een gebruiksklaar vaartuig dat is bestemd voor sportbeoefening of vrijetijdsbesteding;

1.36 recreatie-ark:

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

1.37 recreatief gebruik:

dagrecreatief en verblijfsrecreatief gebruik;

1.38 recreatief verblijf:

het verblijf buiten de eerste woning, waarbij ten minste één nacht wordt doorgebracht, met uitzondering van overnachtingen bij familie en kennissen;

1.39 schip voor educatieve en/of culturele doeleinden:

een 'ander schip' dat wordt gebruikt voor educatieve en/of culturele doeleinden;

1.40 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;

1.41 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;

1.42 watergrens:

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

1.43 wonen:

het huisvesten in een woonark of een woonschip of een museaal schip van één afzonderlijk huishouden;

1.44 woonark:

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

1.45 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 woonark:

in een rechte lijn over de langste lengte van de woonark; stootranden, loopranden, dakranden, goten etc worden meegemeten;

2.4 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);

2.5 de breedte van een woonark:

over de grootste breedte van de woonark; stootranden, loopranden, gangboorden, dakranden, goten etc. worden meegemeten;

2.6 de afstand tussen arken

over de kortste afstand tussen de buitenwanden van de rompen of onderbouwen.

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 woonarken, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - woonarkenligplaats', met dien verstande dat het aantal woonarken niet meer mag bedragen dan 1 dan wel niet meer dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'aantal' voor zover die is opgenomen;
c. 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 1 dan wel niet meer dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'aantal' voor zover die is opgenomen;
d. bedrijfswonen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
e. recreatief gebruik van recreatie-arken, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - recreatie-ark', met dien verstande dat:
    1. het aantal recreatie-arken niet meer mag bedragen dan 1 dan wel niet meer dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'aantal' voor zover die is opgenomen;
f. ligplaats voor museale schepen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - museumhaven', met dien verstande dat het aantal museale schepen niet meer mag bedragen dan 1 ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - museumhaven' dan wel niet meer dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'aantal' voor zover die is opgenomen;
g. ligplaats voor een schip voor educatieve en/of culturele doeleinden, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - schip voor educatieve en/of culturele doeleinden';
h. pannenkoekenschip, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - pannenkoekenschip',

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

3.2 Bouwregels

a. Voor het bouwen van woonarken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - woonarkenligplaats' gelden de volgende regels:
    1. de woonark inclusief de aan de woonark bevestigde al dan niet drijvende constructie(s) mogen uitsluitend liggen binnen 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 woonarkenligplaats is aangegeven met de aanduiding 'maximum breedte (m)';
    2. de onderlinge afstand tussen woonarken onderling of tussen woonarken en woonschepen of tussen woonarken en recreatie-arken mag niet minder dan 5 m bedragen, dan wel de bestaande afstand wanneer die in de bestaande situatie minder is;
    3. de lengte van een woonark mag niet meer dan 22 m bedragen;
    4. de oppervlakte van een woonark mag niet meer dan 100 m^2 bedragen, met dien verstande dat wanneer een grotere oppervlakte aanwezig is op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan deze oppervlakte mag worden gehandhaafd;
    5. de bouwhoogte van een woonark mag niet meer dan 3,5 m bedragen, met dien verstande dat:
        - 60% van de oppervlakte van het dakvlak ten hoogste 4,50 m mag bedragen;
        - wanneer een grotere bouwhoogte aanwezig is op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan deze bouwhoogte mag worden gehandhaafd;
    6. in afwijking van het bepaalde onder 5 mag de bouwhoogte van de woonarken ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' niet meer bedragen dan is aangegeven.

b. Voor het bouwen van recreatie-arken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - recreatie-ark' gelden de volgende regels:
   1. de recreatie-ark inclusief de aan de recreatie-ark bevestigde al dan niet drijvende constructie(s) mogen uitsluitend liggen binnen 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 de aanduiding 'specifieke vorm van water - recreatie-ark' is aangegeven met de aanduiding 'maximum breedte (m)', met dien verstande dat ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van water - EHS 8025', 'specifieke vorm van water - EHS 8026' en 'specifieke vorm van water - EHS 8027' steigers en loopplanken en andere constructies die de recreatie-ark verbinden met de gronden behorende tot de bestemming 'Tuin - Erf bij recreatie-ark' vrij over de tussenliggende oeverzone moeten liggen, teneinde aantasting daarvan te voorkomen;
   2. de onderlinge afstand tussen recreatie-arken onderling of tussen recreatie-arken en woonschepen of tussen recreatie-arken en woonarken mag niet minder dan 5 m bedragen, dan wel de bestaande afstand wanneer die in de bestaande situatie minder is;
   3. de lengte van een recreatie-ark mag niet meer dan 17 m bedragen; voor de recreatie-ark ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - EHS 8026' bedraagt deze maat 29 m; voor de recreatie-ark ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - EHS 8027' bedraagt deze maat 18 m;
   4. de breedte van een recreatie-ark mag niet meer dan 6 m bedragen; voor de recreatie-ark ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - EHS 8026' bedraagt deze maat 7 m;
   5. de oppervlakte van een recreatie-ark mag niet meer dan 65 m^2 bedragen, met dien verstande dat wanneer een grotere oppervlakte aanwezig is op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan deze oppervlakte mag worden gehandhaafd; voor de recreatie-ark ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - EHS 8026' bedraagt deze maat 205 m^2; voor de recreatie-ark ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - EHS 8027' bedraagt deze maat 85 m^2;
   6. de bouwhoogte van een recreatie-ark mag niet meer dan 3 m bedragen, met dien verstande dat wanneer een grotere bouwhoogte aanwezig is op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan deze bouwhoogte mag worden gehandhaafd; voor de recreatie-ark ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - EHS 8025' bedraagt deze maat 3,5 m; voor de uit twee bouwlagen bestaande recreatie-ark ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - EHS 8026' bedraagt deze maat 6 m;
   7. aan en bij de recreatie-arken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - EHS 8025', 'specifieke vorm van water - EHS 8026' en 'specifieke vorm van water - EHS 8027' en op de daarbij behorende gronden met de bestemming 'Tuin - Erf bij recreatie-ark' is buitenverlichting niet toegestaan, tenzij gebruik wordt gemaakt van speciale buitenverlichting die geen uitstralende lichtverstoring kan veroorzaken, zoals licht afschermende armaturen;
   8. voor de recreatie-arken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - EHS 8025', 'specifieke vorm van water - EHS 8026' en 'specifieke vorm van water - EHS 8027' is het lozen van huishoudelijk afvalwater op het oppervlaktewaterlichaam verboden.

c. Voor het bouwen van steigers gelden de volgende regels:
   1. steigers mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'maximum breedte (m)' worden gebouwd, en met dien verstande dat wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 3.2, sub b onder 1;
   2. de bouwhoogte van steigers bedraagt ten hoogste 1 m.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Omgevingsvergunning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. lid 3.2 sub a onder 2 en lid 3.2 sub b onder 2 ten behoeve van een kleinere onderlinge afstand als kan worden voldaan aan de in het Bouwbesluit (dan wel de op dat moment geldende wetgeving) gestelde eisen ten aanzien van brandveiligheid en voldaan wordt aan de vereisten van het burenrecht op grond van het Burgerlijk Wetboek;
b. lid 3.2 sub a onder 5 voor het verhogen van de bouwhoogte van een woonark tot 4,50 m voor een

woonark die bestaat uit twee woonlagen, waarbij de onderste woonlaag grotendeels onder water ligt, mits:
1. er ter plaatse voldoende diepgang is om dit te realiseren;
2. de stedenbouwkundige kwaliteit en de welstand positief worden beoordeeld.

3.3.2 Afwegingskader

De in sublid 3.3.1 genoemde omgevingsvergunning wordt slechts verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
a. de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving;
b. het straat- en bebouwingsbeeld;
c. de woonsituatie;
d. de milieusituatie;
e. externe veiligheid;
f. de verkeersveiligheid en de bereikbaarheid;
g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.4 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:
   1. het gebruik van woonschepen met een lengte tot maximaal 35 m in de Harlingervaart (langs de Harlinger- en Snekertrekweg) is toegestaan;
   2. 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 en of het afmeren van meer dan 1 pleziervaartuigen binnen de aanduidingen 'woonschepenligplaats' , 'specifieke vorm van water - woonarkenligplaats' en 'specifieke vorm van water - recreatie-ark' met dien verstande dat:
   1. 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)';
   2. het afmeren van bijboten en/of pleziervaartuigen niet is toegestaan bij de volgende adressen: Harlingertrekweg 57, 59, 60, 61, 62, 63 en 64;
e. het afmeren van pleziervaartuigen in de periode 1 november - 1 april binnen de aanduiding 'woonschepenligplaats', 'specifieke vorm van water - woonarkenligplaats' en 'specifieke vorm van water - recreatie-ark';
f. het wonen in een 'ander schip', met uitzondering van een museaal schip, of in een recreatie-ark;
g. het gebruiken of laten gebruiken van woonarken en woonschepen voor het huisvesten van meer dan één huishouden;
h. het gebruiken of laten gebruiken van woonarken en woonschepen voor één of meer onzelfstandige woonruimten.

Artikel 4 Tuin - Erf bij woonark

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin - Erf bij woonark' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. erf bij de aanliggende woonark;
b. water, oeverstroken en voorzieningen voor de waterhuishouding,

met daarbij behorende bouwwerken, steigers en loopplanken ten behoeve van de woonark.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:
a. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken per woonark mag niet meer bedragen dan 25 m^2;
b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4 m.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:
a. uitsluitend bestaande bouwwerken, geen gebouw zijnde, zijn toegestaan;
b. in afwijking van het gestelde onder 4.2.2a mogen steigers worden gebouwd, waarbij de bouwhoogte van steigers niet meer mag bedragen dan 1 m.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Omgevingsvergunning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:
a. sublid 4.2.1 onder a ten behoeve van een maximale gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken van niet meer dan 50 m^2, indien en voor zover:
    1. niet meer dan 1/3^e deel van de oppervlakte van het perceel is bebouwd;
    2. de grotere oppervlakte ruimtelijk en landschappelijk inpasbaar is, waarbij de ruimtelijke en landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond in een erfinrichtingsplan;
    3. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast;
    4. de verkeersveiligheid niet onevenredig wordt aangetast;
b. sublid 4.2.2 onder a voor het verhogen van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, tot 3 m.

4.3.2 Afwegingskader

De in sublid 4.3.1 genoemde omgevingsvergunningen worden slechts verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
a. de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving;
b. het straat- en bebouwingsbeeld;
c. de woonsituatie;
d. de milieusituatie;
e. externe veiligheid;
f. de verkeersveiligheid en de bereikbaarheid.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

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

a. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning;
b. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bijbehorende bouwwerken voor één of meer onzelfstandige woonruimten.

Artikel 5 Tuin - Erf bij woonschip

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin - Erf bij woonschip' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. erf bij het aanliggend woonschip;
b. water, oeverstroken en voorzieningen voor de waterhuishouding,

met daarbij behorende bouwwerken, steigers en loopplanken ten behoeve van het woonschip.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:
a. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken per woonschip mag niet meer bedragen dan de bestaande oppervlakte;
b. de goothoogte en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan de bestaande goothoogte en bestaande bouwhoogte.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:
a. uitsluitend bestaande bouwwerken, geen gebouw zijnde, zijn toegestaan;
b. in afwijking van het gestelde onder 5.2.2a mogen steigers worden gebouwd, waarbij de bouwhoogte van steigers niet meer mag bedragen dan 1 m.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning;
b. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bijbehorende bouwwerken voor één of meer onzelfstandige woonruimten.

Artikel 6 Tuin - Erf bij recreatie-ark

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin - Erf bij recreatie-ark' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. erf bij de aanliggende recreatie-ark, met dien verstande dat bij recreatief gebruik van recreatie-arken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - EHS 8025', 'specifieke vorm van water - EHS 8026' en 'specifieke vorm van water - EHS 8027' het verplicht is dat het terrein behorende bij de recreatie-ark:
    1. uiterlijk binnen 1 jaar na het plaatsen van de recreatie-ark wordt ingericht conform het beheerplan van de gemeente Leeuwarden, zoals neergelegd in het stedenbouwkundig en landschapsplan de Burd in Grou van oktober 2018 (zie Bijlage 1 bij deze regels), en;
    2. wordt beheerd en in stand gehouden conform het bepaalde onder 4.3 van de ruimtelijke onderbouwing d.d. 29 oktober 2018, De Burd gemeente Leeuwarden (zie Bijlage 2 bij deze regels);
b. water, oeverstroken en voorzieningen voor de waterhuishouding,

met daarbij behorende bouwwerken, steigers en loopplanken ten behoeve van de recreatie-ark.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken op een erf bij een nabijgelegen recreatie-ark gelden de volgende regels:

a. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken per recreatie-ark mag niet meer bedragen dan de bestaande oppervlakte; voor recreatie-arken met de aanduiding 'specifieke vorm van water - EHS 8025', 'specifieke vorm van water - EHS 8026' en 'specifieke vorm van water - EHS 8027' bedraagt deze oppervlaktemaat 20 m^2;
b. de goothoogte en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan de bestaande goothoogte en bestaande bouwhoogte; voor recreatie-arken met de aanduiding 'specifieke vorm van water - EHS 8025', 'specifieke vorm van water - EHS 8026' en 'specifieke vorm van water - EHS 8027' bedragen deze maten voor de bouwhoogte 4 m en voor de goothoogte 3 m;
c. op de erven behorende bij de aanduidingen 'specifieke vorm van water - EHS 8025', 'specifieke vorm van water - EHS 8026' en 'specifieke vorm van water - EHS 8027' dienen steigers en loopplanken en andere constructies ten behoeve van de recreatie-arken vrij over de tussenliggende oeverzone te liggen, teneinde aantasting daarvan te voorkomen;
d. buitenverlichting op de bij de aanduiding 'specifieke vorm van water - EHS 8025', 'specifieke vorm van water - EHS 8026' en 'specifieke vorm van water - EHS 8027' behorende erven is niet toegestaan, tenzij gebruik wordt gemaakt van speciale buitenverlichting die geen uitstralende lichtverstoring kan veroorzaken, zoals licht afschermende armaturen.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

a. uitsluitend bestaande bouwwerken, geen gebouw zijnde, zijn toegestaan;
b. in afwijking van het gestelde onder 6.2.2a mogen steigers worden gebouwd, waarbij de bouwhoogte van steigers niet meer mag bedragen dan 1 m, en met dien verstande dat wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 6.2.1, onder c.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Omgevingsvergunning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. sublid 6.2.1 onder a ten behoeve van een maximale gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende

bouwwerken van niet meer dan 6 m^2, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 2,25 m mag bedragen;
b. sublid 6.2.2 onder a bouwen van nieuwe bouwwerken, geen gebouw zijnde, met dien verstande dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, niet meer dan 1,80 m mag bedragen.

6.3.2 Afwegingskader

De in sublid 6.3.1 genoemde omgevingsvergunningen worden slechts verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
a. de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving;
b. het straat- en bebouwingsbeeld;
c. de woonsituatie;
d. de milieusituatie;
e. externe veiligheid;
f. de verkeersveiligheid en de bereikbaarheid;
g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning;
b. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bijbehorende bouwwerken voor één of meer onzelfstandige woonruimten.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 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 8 Algemene bouwregels

8.1 Afstand tot de waterlijn van vaarwegen

8.1.1 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken, het veranderen van de afmetingen van een bestaand (bouw)werk en voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden, waardoor in de plaatselijke toestand wijziging wordt gebracht, moet voor de te onderscheiden categorieën van vaarwegen een bepaalde afstand tot de waterlijn (zomerpeil) worden aangehouden.

Voor de aan te houden afstanden wordt verwezen naar de Vaarwegenverordening Friesland.

8.1.2 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de afstand, zoals bepaald in lid 8.1.1 , mits daarvoor een vergunning is verleend op grond van de Vaarwegenverordening Friesland.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Strijdig gebruik

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

a. het gebruiken of laten gebruiken van gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
b. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken, woonarken, woonschepen, recreatie-arken of andere schepen voor aan-huis-verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten en/of bêd & brochje;
c. het afmeren van vaartuigen of andere drijvende voorwerpen naast een woonark, een woonschip of een ander schip;
d. het gebruiken of het laten gebruiken van gronden, bouwwerken, woonarken, woonschepen, recreatie-arken of andere schepen ten behoeve van een seksinrichting.

9.2 Afwijkingsbevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van lid 9.1 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 de woonark of 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 de woonark of 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 woonarken of woonschepen;
c. in geval van bêd & brochje in een woonark of 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. in de bestemming 'Tuin - Erf bij woonark' mag het onbebouwde deel van het bouwperceel niet worden gebruikt voor de activiteiten en voor parkeren;
h. buitenopslag is niet toegestaan;
i. 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;
j. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling, verkeersveiligheid en de parkeerbalans;
k. reclameborden met een maximale omvang van 0,5 m^2 zijn toegestaan.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 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.

10.2 Afwegingskader

De in lid 10.1 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 11 Overige regels

11.1 Parkeren

a. Een drijvend bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden gebouwd of gebruikt wanneer in de omgeving van de ligplaats van het drijvend bouwwerk niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden, tenzij sprake is van een bestaande situatie of vervanging van die bestaande situatie waarbij voldoende parkeergelegenheid in de omgeving van de ligplaats van het drijvend bouwwerk niet kan worden gerealiseerd.
b. 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;
c. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan:
    1. het bebouwingsbeeld;
    2. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
    3. de cultuurhistorische waarden;
    4. de landschappelijke waarden;
    5. de milieusituatie;
    6. de natuurlijke waarden;
    7. de sociale veiligheid;
    8. de verkeersveiligheid;
    9. de watersituatie;
    10. de woonsituatie.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 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.

12.2 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 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan Leeuwarden - Arken en woonschepen van de gemeente Leeuwarden.