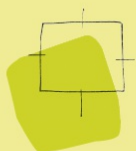


bestemmingsplan Leeuwarden -
Arken en woonschepen
vastgesteld

Gemeente **Leeuwarden**



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

bestemmingsplan Toelichting

Leeuwarden - Arken en woonschepen

vastgesteld

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
Hoofdstuk 2 Keuzes en uitgangspunten van het plan	11
2.1 Plangrens	11
2.2 Aantallen en plaats van de ligplaatsen	11
2.3 Onderscheid	11
2.4 Gebruiksmogelijkheden	12
2.5 Omvang van de ligplaatsen en bouwmaten	13
2.6 Erven en gebouwen bij arken en woonschepen	14
2.7 Verplaatsing drie arken naar Burd 8025, 8026 en 8027 te Grou	16
2.8 Nieuwe stedelijke ontwikkeling	18
2.9 Welstand	18
Hoofdstuk 3 Uitvoerbaarheidsaspecten	19
3.1 Beleids- en milieubeperkingen	19
3.2 Vaarwegenverordening Fryslân	19
3.3 Watertoets	19
3.4 Economische uitvoerbaarheid	19
3.5 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	19
Hoofdstuk 4 Toelichting op de planregels	21
4.1 Toelichting op het juridisch systeem	21
4.2 Regels	21
4.3 Nadere toelichting op de bestemmingen	22
4.4 Nadere toelichting op de algemene, overgangs- en slotregels	24

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

Doel van het plan

Sinds 1 januari 2018 is in de nieuwe 'Wet verduidelijking voorschriften woonboten' bepaald dat een woon- of recreatie-ark niet langer een schip is, maar een drijvend bouwwerk. Gevolg hiervan is dat bewoners of gebruikers van een ark met (ver)bouwplannen een omgevingsvergunning voor het bouwen nodig hebben. Op dit moment kan de noodzakelijke omgevingsvergunning niet zonder meer worden verleend. Omdat een woonark en een recreatie-ark nu als bouwwerk moet worden aangemerkt, moet een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen worden getoetst aan het bestemmingsplan. Niet alle in de gemeente Leeuwarden geldende bestemmingsplannen kennen bouwregels voor een woonark of een recreatie-ark. Het (ver)bouwen is in de huidige situatie in die gevallen dan ook niet toegestaan en de omgevingsvergunning kan dan ook niet worden verleend.

Dit bestemmingsplan zorgt voor de gehele gemeente dat in dit 'tekort' van de geldende plannen via het vaststellen van één nieuw bestemmingsplan wordt voorzien. Daarbij gaat het niet alleen om de woonarken en recreatie-arken die omgevingsvergunningplichtig worden. Bij het opstellen van het plan is ook voorzien in een regeling voor alle woonschepen en voor een beperkt aantal andere schepen die een vaste ligplaats in de gemeente hebben. Het gaat dan om het museumschip 'Stânfries' en andere museale schepen en een pannenkoekenschip.

Wat eraan vooraf ging

Op 16 april 2014 bepaalde de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State (AbRvS) dat een woonark als bouwwerk in de zin van de Woningwet moest worden gezien. De AbRvS bepaalde dat een woonark is bedoeld om ter plaatse als woning te functioneren. En dat maakte een woonark tot een bouwwerk.

Nieuwe wet – bestaande ark

Tot 1 januari 2018 zijn arken gebouwd zonder rekening te houden met het Bouwbesluit. De nieuwe Wet verduidelijking voorschriften woonboten verandert dit voor nieuwe situaties. Veel bestaande arken zullen echter niet aan het Bouwbesluit voldoen, maar omdat de wetgever zich heeft gerealiseerd dat bestaande arken in de toekomst best wel eens verbouwd zouden kunnen worden, is voorzien in een ruim overgangsrecht (peildatum 1 januari 2018):

- Bestaande arken hoeven daardoor niet 'verplicht' te worden verbouwd om aan de nu geldende voorschriften te kunnen voldoen.
- Voor nieuwe situaties gelden voortaan bouwregels voor drijvende bouwwerken – overigens zijn deze wat minder streng dan voor 'gewone' grondgebonden bouwwerken.
- Ook bij verbouw van bestaande arken zullen de nieuwe regels gelden. Wanneer een ark wordt verbouwd waarvoor een omgevingsvergunning moet worden verleend, zal deze vergunning aan het dan geldende bestemmingsplan én aan het Bouwbesluit worden getoetst.

Consequenties voor het bestemmingsplan

Om te voorkomen dat een omgevingsvergunning voor het bouwen niet kan worden verleend na toetsing aan het bestemmingsplan, zullen bestemmingsplangebieden waarin arken op locaties voorzien zijn, moeten worden aangepast. Deze aanpassing bestaat eruit dat:

- ter plaatse van de (legale) ligplaats van een ark moet worden bepaald dat hier voortaan een drijvend bouwwerk mag liggen;
- specifieke bouwregels voor drijvende bouwwerken moeten worden opgenomen;
- via de begripsbepaling moet worden vastgesteld wat als ark en daarmee als drijvend bouwwerk wordt beschouwd.

Hoe zit het dan met woonschepen?

Een schip dat wordt gebruikt als vaartuig en dat is bestemd voor de vaart, is geen bouwwerk, zo bepaalt de Wet verduidelijking voorschriften woonboten. Daarom zijn bewoonde schepen niet automatisch een

bouwwerk. Maar waar gaat het één over in het ander? Is een klipper, die weliswaar voor de vaart is bestemd, maar al sinds jaar en dag als woning wordt gebruikt (en niet meer beschikt over een goed werkende motor en/of zeiltuigage) nog een schip? En is een betonnen woonark met een flinke aanhangmotor, waardoor zij op eigen kracht kan varen, een boot?

Volgens de Wet verduidelijking voorschriften woonboten gaat het bij de vraag of er sprake is van een woonark, recreatie-ark of een woonschip om de vraag of een schip bestemd is of was voor de vaart. Bij het bepalen of het schip bestemd is voor de vaart of niet, kan gekeken worden naar:

- de vorm van het casco en het materiaalgebruik;
- de bedoeling waarmee het schip oorspronkelijk is of werd gemaakt;
- de aanwezigheid van voortstuwing of aandrijving (al dan niet indirect);
- de aanwezigheid van een stuurinrichting;
- de zichtlijn vanuit de stuurinrichting;
- of het schip gebruikt mag worden om mee te varen op grond van de Binnenvaartwet.

Voor dit bestemmingsplan houden we aan dat ieder schip dat wordt bewoond, dat gebruik maakt van een ligplaats in de gemeente Leeuwarden en waarvoor door de gemeente ook een ligplaatsvergunning is verleend om ter plekke te mogen wonen, als woonschip wordt beschouwd.

Tussenuitspraak/bestuurlijke lus AbRvS (202200764/1/R3) en reparatie bestemmingsplan

Voorliggend bestemmingsplan werd door de raad van de gemeente Leeuwarden in eerste aanleg vastgesteld op 1 december 2021. Hiertegen werd door verschillende belanghebbenden beroep ingesteld bij de AbRvS. Bij tussenuitspraak/bestuurlijke lus (202200764/1/R3) van 20 november 2024 werden appellanten op onderdelen in het gelijk gesteld, waarbij de AbRvS de gemeente een termijn van 26 weken na verzending van de uitspraak heeft gesteld als mogelijkheid voor herstel van het plan.

De AbRvS heeft de raad opgedragen (in rechtsoverweging 28) om de gebreken als omschreven in de rechtsoverwegingen onder 17.4, 17.6 en 18 van de tussenuitspraak te herstellen door:

- alsnog in de planregels te borgen dat de steigers en loopplanken over de oeverzone heen zullen lopen;
- alsnog in de planregels te borgen dat geen of alleen speciale buitenverlichting is toegestaan;
- alsnog in de planregels te borgen dat lozen op het water is verboden, en dus een gewijzigd of nieuw besluit te nemen; of
- met een aanvullend onderzoek te onderbouwen waarom het niet borgen van (een of meer) van deze aspecten in het plan niet zal leiden tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en het plan desondanks voorziet in een passende bestemming met gebruiksregels gericht op behoud, herstel of ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van de gronden.

Gelet op voorgaande is er voor gekozen om ter reparatie enkele aanpassingen in de regels door te voeren die zien op de gevraagde borging. Daarmee wordt voldaan aan het herstellen van de bij tussenuitspraak van de AbRvS geconstateerde omissies. Dit herziene ruimtelijk plan dat hierbij voorligt wordt hierom opnieuw ter vaststelling aan de raad aangeboden.

De herstelpunten uit de tussenuitspraak die in het nu voorliggende, herziene bestemmingsplan zijn betrokken betreffen:

- Het aanvullen van de regeling als opgenomen in art. 3.2 sub b, onder 1.
- Het toevoegen van regels in art. 3.2, sub b onder 7 en 8.
- Het aanvullen van de regeling als opgenomen in art. 3.2 sub c, onder 1.
- De correctie van de aanhef in art. 6.2.1 en de door de AbRvS geconstateerde kennelijke verschrijving in sub b.
- Het toevoegen van regels in art. 6.2.1 sub c en sub d.
- Het aanvullen van de regeling als opgenomen in art. 6.2.2 sub b.

- Gelet op voorgaande het toevoegen van begripsomschrijvingen in art. 1 onder 22 ('huishoudelijk afvalwater'), onder 26 ('loopplank'), onder 30 ('oeverzone') en onder 31 ('oppervlaktewater').

Met de hiervoor genoemde aanpassingen wordt voldaan aan de instructie, zoals overwogen in de rechtsoverwegingen 17.4, 17.6 en 18, van de AbRvS bij tussenuitspraak van 20 november 2024, waardoor dit bestemmingsplan geen activiteiten en ontwikkelingen mogelijk maakt die leiden tot significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS. Met vorenstaande wijzigingen mag worden geconcludeerd dat het bestemmingsplan voorziet in passende bestemmingen met gebruiksregels gericht op behoud, herstel of ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van de gronden.

Hoofdstuk 2 Keuzes en uitgangspunten van het plan

2.1 Plangrens

Dit bestemmingsplan betreft uitsluitend de ligplaatsen van woonarken, recreatie-arken en woonschepen. De ligplaatsen liggen logischerwijs in het water. Ook eventuele erven op de vaste wal die bij een woonark, recreatie-ark of woonschip horen, maken deel uit van dit bestemmingsplan. Daarom is er geen sprake van één plangebied, maar lijkt het plangebied een soort van confetti te zijn.

Dit bestemmingsplan vervangt daarmee de onderliggende bestemmingen. In de meeste gevallen zal het gaan om de herziening van de onderliggende bestemming water en in die gevallen waar er sprake is van erven op de vaste wal een herziening van die geldende bestemmingen.

2.2 Aantallen en plaats van de ligplaatsen

De gemeente heeft alle woonschepen, woonarken en recreatie-arken binnen de gemeente geïnterviewd. Het inventarisatiedocument is als Bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd. Daarbij is steeds beoordeeld of er sprake is van een legale situatie. Daarvan is sprake wanneer voor de ligplaats een ligplaatsvergunning is verleend. Een legale situatie heeft ertoe geleid dat de ligplaats in dit bestemmingsplan is opgenomen.

Er zijn in dit plan een beperkt aantal ligplaatsen opgenomen waar nog geen ark of schip ligt. Die ligplaatsen waren al wel opgenomen in het aanwijfsbesluit van de gemeente, maar planologisch nog niet geregeld.

Bij het beoordelen van de vraag of er sprake is van een ligplaats voor een ark of een schip, zijn de in de paragraaf 2.3 weergegeven definities gebruikt. Maar er is ook gekeken naar de beeldkwaliteit. Niet op iedere plaats zijn woonarken of woonschepen even wenselijk. Zo is er in ieder geval voor gekozen om woonarken en woonschepen bij voorkeur niet te mengen. In z'n algemeenheid kan worden gesteld dat het aanwijfsbesluit van de gemeente leidend is geweest en op grond daarvan de bestaande situatie als uitgangspunt is genomen.

Eén bijzondere situatie is buiten dit plan gehouden. Het betreft een ark die op een ligplaats in de jachthaven bij Terzool in de gemeente Súdwest-Fryslân ligt, maar waarvan het erf in de gemeente Leeuwarden ligt. De grens loopt hier precies langs de oever. Deze situatie zal met de gemeente Súdwest-Fryslân worden besproken. Het erf heeft al een passende bestemming en is daarom niet verwerkt in dit bestemmingsplan. De ark zelf zal door de gemeente Súdwest-Fryslân van een goede planologische regeling voorzien moeten worden.

2.3 Onderscheid

Dit bestemmingsplan vormt de planologisch-juridische basis voor ligplaatsen voor arken, woonschepen en enkele andere schepen. Daarbij maken wij onderscheid tussen woonarken, recreatie-arken, woonschepen en andere schepen. Het onderscheid is als volgt gemaakt:

Woonark

Dit is een drijvend bouwwerk, niet (meer) bestemd of ingericht om te varen, doorgaans voorzien van een rechthoekige opbouw, en bestemd tot *woon*verblijf van een huishouden.

Recreatie-ark

Dit is eveneens een drijvend bouwwerk, niet (meer) bestemd of ingericht om te varen, doorgaans voorzien van een rechthoekige opbouw, en bestemd voor *recreatief* verblijf.

Woonschip

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

Ander schip

Daarnaast regelt dit plan nog ligplaatsen voor enkele andere schepen, zoals het museumschip de Stânfries en een pannenkoekenschip. Deze schepen worden 'ander schip' genoemd. Het zijn vaartuigen bestemd voor de vaart, waarop niet mag worden gewoond.

Museaal schip

Dit is een ander schip met een museaal en/of cultuurhistorisch waardevol karakter waarop in tegenstelling tot overige 'andere schepen' gewoond mag worden door één huishouden. Het streven is ook dat deze schepen - die liggen in de museumhaven in Leeuwarden - bewoond worden, maar het is niet verplicht.

Bijboten en pleziervaartuigen

In dit bestemmingsplan worden ook regels gesteld voor bijboten en pleziervaartuigen bij arken of woonschepen. Met bijboot wordt een gebruiksklaar open vaartuig of een open drijvend voorwerp bedoeld, 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, werkvloten en dergelijke. Met een pleziervaartuig wordt een vaartuig bedoeld dat is bestemd voor sportbeoefening of vrijetijdsbesteding.

Onderscheid ark en woonschip

In dit plan zijn de in Leeuwarden legaal aanwezige ligplaatsen voor arken en woonschepen bestemd. Het onderscheid wordt gemaakt op basis van de bovenstaande definities. Door op de planverbeelding te kijken hoe de ligplaats is aangeduid, wordt duidelijk of hier een ark of een woonschip is toegestaan.

2.4 Gebruiksmogelijkheden

Woonarken en woonschepen in dit bestemmingsplan mogen uitsluitend worden gebruikt voor wonen. Recreatie-arken mogen uitsluitend voor recreatief verblijf worden gebruikt. Andere schepen mogen niet voor wonen en niet voor recreatief verblijf worden gebruikt. Daarvoor geldt een uitzondering: op museale schepen mag worden gewoond, maar het hoeft niet.

Naast het wonen kunnen woonarken en woonschepen ook worden gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep of aan-huis-verbonden bedrijf of béd & brochje (B&B). Daaraan zijn voorwaarden verbonden:

- de activiteiten mogen uitsluitend worden uitgeoefend binnen de woonark of woonschip en niet in een bijgebouw;
- de activiteiten zijn ondergeschikt aan de hoofdfunctie;
- B&B is alleen toegestaan wanneer kan worden voldaan aan het Bouwbesluit (zoals vereisten brandveiligheid en verblijfsruimten) en de Beleidsregel Béd & 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 bijgebouwen bij arken of woonschepen.

Op grond van de beleidsregel is B&B of aan-huis-verbonden-beroep of bedrijf elders in de gemeente ook toegestaan in bijgebouwen. Dat wil de gemeente niet bij woonarken en woonschepen. De hier toegelaten bijgebouwen zijn alleen bedoeld voor bergruimte. Er is dan geen ruimte voor B&B of voor aan-huis-verbonden-beroep of bedrijf in bijgebouwen. Voor B&B is bovendien de extra regel opgenomen voor woonarken en woonschepen dat deze moeten voldoen aan de in het Bouwbesluit gestelde eisen t.a.v.

brandveiligheid en vereisten voor verblijfsruimten. Dit is vergelijkbaar met de regel die geldt voor vrijstaande bijgebouwen uit de beleidsregel B&B. B&B is op grond van de beleidsregel in woningen toegestaan, die (als het goed is) voldoen aan eisen t.a.v. brandveiligheid en vereisten voor verblijfsruimten. Bij woonarken en woonschepen is dit niet vanzelfsprekend. Daarom is deze regel extra opgenomen

Omdat de gemeente wil kunnen beoordelen of de activiteiten passend geacht kunnen worden en binnen de in dit plan gestelde criteria kunnen worden uitgevoerd, zal hiervoor eerst in afwijking van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning moeten worden verleend.

Bij arken of woonschepen mogen ten hoogste één bijboot en één pleziervaartuig ligplaats innemen. Er zijn enkele voorwaarden:

- De overige vaart mag niet wordt gehinderd. Daarvan is in ieder geval geen sprake wanneer deze bootjes zich bevinden in het water naast een woonschip of woonark ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven aanduiding 'specifieke vorm van water - woonarkenligplaats', 'specifieke vorm van water - recreatie-ark', 'woonschepenligplaats' en 'maximum breedte (m)'.
- Het aantal is beperkt tot twee, waarbij maximaal een bijboot en een pleziervaartuig zijn toegestaan.
- Pleziervaartuigen mogen uitsluitend binnen het watersportseizoen van 1 april tot 1 november een ligplaats innemen. Bijboten kunnen jaarrond bij een ark of een woonschip liggen.

In de binnenstad van Leeuwarden zijn verschillende ligplaatsen aangeduid als 'museumhaven'. Deze ligplaatsen zijn bedoeld voor 'andere schepen' met een museaal en/of cultuurhistorisch waardevol karakter waarop in tegenstelling tot overige andere schepen gewoond mag worden. Voor het voormalige beurtvaartschip 'Stânfries' is een specifieke aanduiding opgenomen voor 'schip voor educatieve en/of culturele doeleinden'. Ten slotte is ook de locatie van het pannenkoekenschip bij de Prins Hendrikbrug in Leeuwarden specifiek bestemd. Dit schip mag worden gebruikt voor 'horeca categorie 2' (restaurant). Bij gebruik van deze specifiek aangeduide locaties door een 'schip voor educatieve en/of culturele doeleinden' of een 'schip gebruikt voor horeca categorie 2' mag niet gewoond worden op deze schepen.

2.5 Omvang van de ligplaatsen en bouwmaten

Breedte van ligplaatsen

De ligplaatsen voor woonarken, recreatie-arken en woonschepen hebben een variabele breedte die mee afhangt van de breedte van het vaarwater. Op de planverbeelding zijn stroken aangegeven; daarbinnen is steeds aangegeven wat de feitelijke breedte van de ligplaats is. De breedte wordt gerekend vanaf de watergrens. Dat is de lijn op de plaats waar het water overgaat in de oever of kade. Op deze wijze wordt voorkomen dat woonarken te breed worden, waardoor in sommige gevallen de vaart van vaartuigen kan worden belemmerd.

Lengte van de ligplaatsen van arken

De lengte van de ligplaatsen voor woonarken en recreatie-arken is beperkt tot maximaal 22 m plus aan weerszijden 5 m. De 5 m aan weerszijden bestaat uit ruimte tussen arken, die is bedoeld om brandoverslag te voorkomen.

Op de planverbeelding zijn de ligplaatsen niet exact begrensd: er is steeds een strook aangegeven waar in zo'n geval twee of meer woonarken mogen liggen. Het maximum aantal is op de planverbeelding ingetekend.

In de bestaande situatie is de onderlinge afstand niet altijd 5 m. Ook is er niet altijd ruimte voor een optelsom van meerdere lengtes van 22 m. In zo'n geval is de fysieke situatie dan bepalend voor de ruimte. Wordt een woonark vervangen door een nieuwe, dan kan aan de maximumlengte van 22 m in dit plan niet het recht worden ontleend om een ligplaatslengte van 22 m te eisen. De fysieke situatie is dan bepalend. Bovendien is het in die situatie van belang dat de onderlinge afstand tussen de bestaande en de nieuwe

woonark ten minste 5 m bedraagt. In zo'n geval kan niet worden teruggevallen op een kleinere afstand, zoals die wellicht in de bestaande situatie bestond. Deze eis komt voort uit het Bouwbesluit, waarin een afstand van 2,5 m tot de (denkbeeldige) perceelsgrens wordt geëist. Als gevolg daarvan moet dus een onderlinge afstand van 5 m tussen arken worden gevraagd. Deze afstand wordt gemeten vanaf de wand van de onderbouw.

Oppervlakte van arken

Woonarken hebben een maximumoppervlakte van 100 m²; de oppervlakte van recreatie-arken is beperkt tot 65 m². Voor beide geldt dat wanneer de bestaande oppervlakte groter is, dan geldt deze bestaande oppervlakte. Let op: wanneer een ark wordt vervangen, gelden de maten zoals die in de bestaande situatie aanwezig waren.

Lengte van de ligplaatsen van woonschepen

De lengte van ligplaatsen van de woonschepen houden we aan op 30 m plus 2 m onderlinge afstand. Alleen voor de woonschepen in de Harlingervaart (langs de Harlinger- en de Snekertrekweg) houden we de lengte van de ligplaatsen aan op 35 m plus 2 m onderlinge afstand. Ook hier geldt dat de fysieke situatie bepalend is voor de beschikbare ruimte.

Bouwhoogte van de arken

Een ark mag tot 3,50 m boven het wateroppervlak worden opgebouwd; voor recreatie-arken geldt dat deze hoogte maximaal 3 m is. In de praktijk is dit ruim voldoende. Hier is als volgt geredeneerd: een onderbouw van een ark is vaak niet hoger dan 70 à 100 cm boven het wateroppervlak. Om voldoende stahoogte te krijgen kan dan met 3,50 m worden volstaan, zodat een hoogte van ca 2,30 tot 2,60 kan worden bereikt. Wanneer de vloer enigszins verlaagd in de onderbouw wordt aangebracht, is een hogere stahoogte mogelijk. Indien een grotere bouwhoogte aanwezig is op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, mag deze hogere bouwhoogte opnieuw worden aangehouden bij vervanging. Voor woonarken geldt aanvullend dat 60% van de oppervlakte van het dakvlak ten hoogste 4,50 m mag bedragen. Deze maatvoering is mee afgestemd op de maatvoering die wordt gehanteerd voor nieuwe woonarken in het te realiseren bestemmingsplan Middelsee.

Voor de 20 woonarken aan de Oostersingel is een uitzondering gemaakt. Voor deze woonarken geldt een maximum bouwhoogte van 3,5 m.

Binnenplanse afwijkmogelijkheid voor een 'splitlevel-ark'

Een 'splitlevel-ark' is een ark bestaande uit twee lagen, waarbij de onderste laag grotendeels onder water ligt. De bak onder water is dan dieper. Er moet dan wel voldoende diepgang zijn ter plaatse om dit te kunnen realiseren. Daarbij kan een maximale hoogte van 4,50 meter boven water worden toegestaan, mits dit qua stedenbouw en welstand positief wordt beoordeeld. In de nieuwe gemeentelijke welstandregels wordt dit nader geregeld.

2.6 Erven en gebouwen bij arken en woonschepen

Bij sommige arken en bij sommige woonschepen horen erven op de vaste wal. De grens van deze erven is bij de inventarisatie van het plan vastgesteld. Deze erven hebben in dit bestemmingsplan een tuinbestemming gekregen, waarbij is aangegeven dat het hier gaat om een erf bij een ligplaats van een woonark, een woonschip (komt alleen in Warten voor) of een recreatie-ark. Dit plan maakt geen nieuwe erven bij ligplaatsen van arken mogelijk.

Gebouwen en overkappingen bij woonarken

Op het erf mag een bijbehorend bouwwerk worden gebouwd (waarin niet mag worden gewoond). De maatvoering van deze gebouwen en overkappingen bedraagt:

- oppervlakte van de gebouwen en overkappingen gezamenlijk: maximaal 25 m²
- goothoogte: maximaal 3 m en bouwhoogte: maximaal 4 m.

Reeds bestaande gebouwen en overkappingen met grotere bouwmaten zijn toegestaan. Wanneer een gebouw geheel wordt vervangen, moet aan de bovenstaande maatvoering worden voldaan.

De bebouwingsregeling die in dit plan wordt toegepast, komt mogelijk niet overeen met de bestaande bebouwingsregeling. Deze bood in sommige gevallen meer ruimte. De gemeente Leeuwarden is van oordeel dat de gebouwen bij woonarken beslist ondergeschikt aan de woonark moeten zijn. Een grotere oppervlakte staat vaak niet in verhouding tot de omvang van de woonark. Om tegemoet te komen aan een eventuele noodzaak om royaler te kunnen bouwen (bijvoorbeeld voor de berging van een scooter of andere noodzakelijke attributen of vervoersmiddelen), kan de gemeente - na daarvoor een omgevingsvergunning te hebben verleend - toestemming geven voor een gebouw of gebouwen met een oppervlakte van (tezamen) ten hoogste 50 m².

Gebouwen en overkappingen bij recreatie-arken en woonschepen

Op een erf bij een recreatie-ark en - voor zover aanwezig - bij een woonschip mag niet worden gebouwd. Bestaande gebouwen, overkappingen en andere bouwwerken, geen gebouw zijnde zijn wel toegestaan.

Vergunningvrije bouwwerken

De gemeente beschouwt de erven bij arken als 'voor erfgebied' op grond van artikel 1 bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. De erven liggen aan de voorzijde van een woonark en veelal aan de openbare weg. De bouw van vergunningvrije bouwwerken in het voor erfgebied is beperkt toegestaan. Zo zijn erf- en terreinafscheidingen tot maximaal 1 m hoog toegestaan. In dit bestemmingsplan zelf zijn geen aanvullende bouwregels opgenomen, de gemeente wil niet meer mogelijk maken dan vergunningvrij is toegestaan.

2.7 Verplaatsing drie arken naar Burd 8025, 8026 en 8027 te Grou

Het bestemmingsplan voorziet mede in een drietal ligplaatsen aan landtong de Burd, plaatselijk bekend Burd 8025, 8026 en 8027. Deze ligplaatsen zijn inbestemd voor bestaande recreatie-arken, afkomstig van een andere locatie aan de Meersweg (Minne Finne), zodat de oude vrijkomende locatie in het belang van de volkshuisvesting planologisch beter kan worden benut. De oude locatie krijgt een woonbestemming met bijbehorende groenvoorziening.

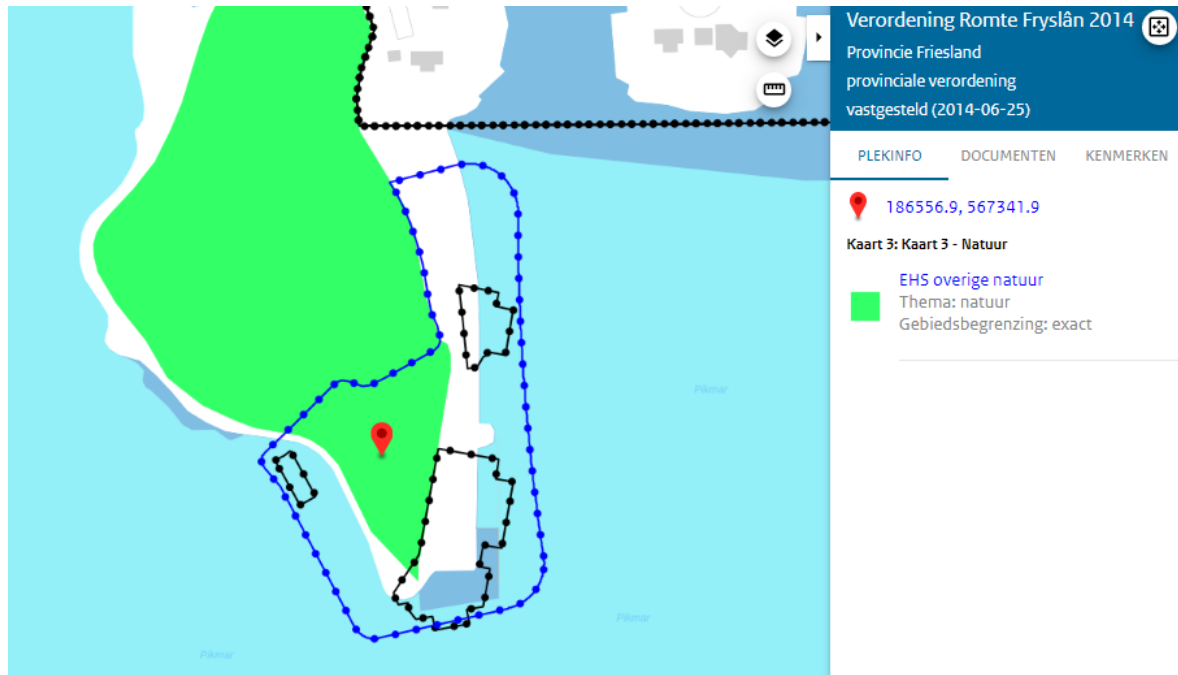
In het ontwerpbestemmingsplan waren de drie ligplaatsen voor recreatie-arken met bijbehorende erven al bij recht opgenomen. Vanwege een gebrek in de vergunningverlening voor de drie arken is er alsnog voor gekozen om de verplaatsing in het bestemmingsplan meer concreet in te bestemmen. Dit heeft tot gevolg dat de recreatie-arken en de te realiseren bijgebouwen specifiekere worden opgenomen, omdat deze afwijken van de standaardregeling.

Zie ook de ruimtelijke onderbouwing voor de 3 arken aan de Burd die als Bijlage 3 bij deze toelichting is gevoegd.

Onderstaand wordt op de bovenstaande ruimtelijke ontwikkeling ingegaan en in paragraaf 4.3 worden de specifieke wijzigingen in de regels toegelicht.

De boorden van het Pikmeer kenmerken zich al vele decennia door de aanwezigheid van kleine recreatiehuisjes en recreatie-arken. Het geeft het gebied een heel eigen karakter. Deze recreatie-arken passen in dat beeld. De nadere bepaling van de locaties zijn het resultaat van een zorgvuldige afweging die gemaakt is samen met de provincie Fryslân (zie Bijlage 4).

De nieuwe locaties zijn deels gelegen in een gebied dat valt onder de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Zie onderstaande afbeelding.



De belangrijkste doelstelling van de EHS is het behoud en herstel van de biodiversiteit. Daarnaast draagt de EHS ook bij aan zogenaamde ecosysteemdiensten, zoals recreatieve mogelijkheden, welzijn van burgers, beleving, levering van grondstoffen, waterretentie, waterzuivering en waterkering en CO₂-opslag. Voor de realisatie en het in stand houden van deze doelen heeft de provincie een Natuurbeheerplan opgesteld.

Het Natuurbeheerplan geeft aan waar natuur aanwezig is, welke beheerdoelen hiervoor gelden en of het subsidiabel is. Naast het vaststellen van de beheerdoelen financiert de provincie een aanzienlijk deel van de kosten voor de ontwikkeling en het beheer van natuur door middel van subsidies. Het Natuurbeheerplan vormt de basis voor het aanvragen van subsidies, voor beheer en inrichting van natuur, agrarische natuur en het beheer van wateren.

De gemeente heeft in overleg met de provincie het Natuurbeheerplan uitgewerkt in haar stedenbouwkundig en landschapsplan dat uitgaat van het herstellen van natuurlijke en landschappelijke waarden die eerder op de landtong aanwezig waren.

Adviesburo Staro Natuur en Buitengebied heeft in verband met een aanvraag omgevingsvergunning voor drie recreatie-arken aan de Burd in december 2016 een quickscan flora en fauna en een toets EHS uitgevoerd (zie Bijlage 5). Blijkens dit rapport leidt dit plan niet tot aantasting van het ecologisch functioneren van de EHS. En door de tuinen bij de recreatie-arken landschappelijk in te richten met riet en grasland heeft dit initiatief zelfs een positieve bijdrage aan het functioneren van de EHS. De gemeente onderschrijft deze conclusie.

Ook de provincie Fryslân is hierin geconsulteerd (zie Bijlage 4). Net als de gemeente is de provincie van opvatting dat hier geen sprake is van significante effecten op de EHS omdat de plannen worden uitgevoerd conform het stedenbouwkundig en landschapsplan van de gemeente Leeuwarden, waarbij planologisch is geborgd dat het terrein ook op lange termijn zo wordt onderhouden/beheerd. Het plan is dan ook niet in strijd met de Verordening Romte van de provincie Fryslân. Dit plan valt namelijk onder art. 7.1.1 lid 2 van de verordening; een ruimtelijk plan in de Ecologische Hoofdstructuur dat niet leidt tot significante aantasting van de EHS.

Naar aanleiding van de tussenuitspraak/bestuurlijke lus van de AbRvS op 20 november 2024 heeft nog een nadere borging in de planregels plaatsgevonden om enig negatief effect op de EHS vanwege de drie recreatie-arken te voorkomen. Dit is gedaan door een verbod in te stellen op het lozen van huishoudelijk afvalwater op het oppervlaktewaterlichaam, voorwaarden te stellen ten aanzien van het mogelijk toepassen van buitenverlichting aan en bij deze recreatie-arken en te bepalen dat de verbinding van een recreatie-ark met de wal vrijliggend over de tussenliggende oeverzone dient te worden gerealiseerd.

Om te borgen dat de inrichting en het beheer conform het Natuurbeheerplan plaatsvindt, is het nodig dat dit planologisch wordt geregeld. Daarom wordt in dit bestemmingsplan verplicht gesteld dat de aanleg en het onderhoud conform de uitgangspunten van het Natuurbeheerplan van de provincie Fryslân, zoals uitgewerkt in het stedenbouwkundig en landschapsplan van de gemeente Leeuwarden (zie Bijlage 6) dient plaats te vinden. Dit heeft geresulteerd in de passende bestemming 'Tuin - Erf bij recreatie-ark' met gebruiksregels gericht op het behoud, herstel of ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van de gronden zoals bedoeld in artikel 7.1.1. lid 1 van de Verordening Romte van de provincie Fryslân.

2.8 Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Er is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. belangrijk is op te merken dat het hier gaat om het conserveren van de bestaande situatie. Voor zover het plan betrekking heeft op de hierboven genoemde drie recreatie-arken is het volgende van belang: in de uitspraak van de afdeling van 5 april 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:943) heet de afdeling overwogen dat terreinen voor het onderbrengen van recreatieve voertuigen of vergelijkbare onderkomens niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling.

Bovendien dient zo'n ontwikkeling volgens de afdeling (ECLI:NL:RVS:2017:1724) voldoende substantieel te zijn om van een nieuwe stedelijke ontwikkeling te kunnen spreken. In dit geval is de omvang van deze ontwikkeling zeer beperkt. Zo wordt door de afdeling bijvoorbeeld een ondergrens aangehouden van 11 woningen. Van een dergelijke ontwikkeling is in dit bestemmingsplan geen sprake.

2.9 Welstand

Tot voor kort stond het welstandkader voor zowel woonschepen als arken in de beleidsregel "Welstand op het water". Voor woonschepen geldt per 1 december 2019 de "Welstandsnota ligplaatsen". Voor arken, die voorheen ook onder dat beleidsstuk vielen, wordt een aanvulling gemaakt op de welstandsnota van de gemeente. Tegelijk met het vaststellen van dit bestemmingsplan wordt een welstandkader vastgesteld.

Hoofdstuk 3 Uitvoerbaarheidsaspecten

3.1 Beleids- en milieubeperkingen

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, is in dit bestemmingsplan slechts een zeer beperkte toets aan het geldende beleid uitgevoerd. Uit beperkt onderzoek is nagegaan in hoeverre de woonfunctie (en de beperkte verblijfsrecreatieve functie) van de woonarken en woonschepen wordt beperkt door omgevingsaspecten. Het gaat hier immers om een bestaande situatie die al was vastgelegd in een bestemmingsplan dan wel via een ligplaatsvergunning was toegestaan. Bovendien staan de bestemmingen van de woonarken en woonschepen immers niet ter discussie. Dit bestemmingsplan is uitsluitend bedoeld om te voorzien in de wettelijke noodzaak tot het geven van bouwregels, zodat omgevingsvergunningen voor het (ver)bouwen van woonarken kunnen worden verleend.

3.2 Vaarwegenverordening Fryslân

Het plan biedt de mogelijkheid om beperkt bouwwerken te realiseren. Het is dan ook van belang dat bij de beoordeling van de aanvaardbaarheid daarvan moet worden nagegaan of de Vaarwegenverordening Fryslân (VVF) hierover nadere regels stelt.

3.3 Watertoets

De watertoets is op grond van het bepaalde in het Bro een verplicht onderdeel van het bestemmingsplan. Omdat (met uitzondering van de drie te verplaatsen recreatie-arken van de Minne Finne naar de Burd) er geen sprake is van het realiseren van nieuwe ligplaatsen van woonarken of woonschepen en omdat het bestemmingsplan weinig ruimte biedt voor het toevoegen van nieuwe bebouwing, is er geen sprake van een effect op de oppervlaktewaterhuishouding. Er is dan ook geen sprake van een noodzaak van compensatie. Voor de te verplaatsen drie recreatie-arken die aan de Burd een nieuwe ligplaats krijgen, is in dit bestemmingsplan het verbod voor het lozen van huishoudelijk afvalwater op het oppervlaktewaterlichaam opgenomen. Daarmee is geregeld dat ook voor deze recreatie-arken geen effecten optreden met betrekking tot de oppervlaktewaterhuishouding, en meer specifiek op het behoud, herstel of ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van de aangrenzende EHS (water).

3.4 Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op een bestaande situatie en omvat dan ook een regeling die hoofdzakelijk conserverend van karakter is. Het weergeven van de economische uitvoerbaarheid ten behoeve van de inzet van gemeentelijke middelen door middel van een cijfermatige opzet, is daarom voor dit deelgebied niet relevant. Het onderhavige bestemmingsplan is in feite een herziening en actualisering van bestaande regelgeving. De toegestane functies en de bouwregels zijn op zowel de geldende regelingen als op de bestaande situatie afgestemd.

De bijgebouwenregeling is enigszins beperkend ten opzichte van de oude regeling. Daaruit zou de conclusie kunnen worden getrokken dat een kans op verzoeken om planschade toeneemt. Omdat het bestemmingsplan de mogelijkheid biedt om af te wijken van de beperkende regel, wordt deze kans als klein beoordeeld.

3.5 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Met het toezenden van het concept-ontwerpbestemmingsplan aan de overlegpartners is hun de gelegenheid geboden om hun reactie op het plan te geven ex artikel 3.1.1. Bro. Brandweer Fryslân en provincie Fryslân hebben gereageerd. Hun reactie is in Bijlage 8 en Bijlage 7 bij deze toelichting opgenomen. De gemeente wil hier als volgt mee omgaan:

- De overlegreactie van de brandweer geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.
- De provincie merkt op dat er in het plan geen aandacht is besteed aan de provinciale Vaarwegenverordening Fryslân. De opmerking van de provincie in de overlegreactie is terecht. Er was niet expliciet aandacht besteed aan de Vaarwegenverordening Fryslân in het bestemmingsplan. Wel was er al rekening mee gehouden. Het vaarwegprofiel in de provinciale wateren blijft gewaarborgd doordat voor de arken en woonschepen aanduidingen zijn opgenomen met een maximum breedte. Deze aanduidingen zijn opgenomen om te voorkomen dat de vaarweg wordt belemmerd. Dat de bouwwerken vergund dienen te worden vanuit de Vaarwegenverordening Fryslân is inmiddels benoemd in de toelichting. Verder is voor dit doel in artikel 8 van de regels een coördinatieregeling opgenomen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft in de periode vanaf 16 april 2020 zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn 15 zienswijzen en een aanvullende zienswijze ontvangen. Deze zijn in de reactie- en antwoordnota zienswijzen respectievelijk de reactie- en antwoordnota aanvullende zienswijze samengevat en per zienswijze van gemeentelijk commentaar voorzien. Zie de bijlagen 9, 10, 11, 12 en 13 bij deze toelichting.

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 bestemmingen (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 bestemmingen, 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 burger "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, te weten:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 Algemene regels;
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.

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 meeste bestemmingen bestaan uit:

- a. een bestemmingsomschrijving
- b. bouwregels

Daarnaast is bij verscheidene bestemmingen opgenomen:

- c. een afwijkingsmogelijkheid en/of
- d. 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 bouw mogelijkheden aan. Omdat steeds is opgenomen dat alleen mag worden gebouwd ten dienste van de bestemming zijn de bouw mogelijkheden niet los te zien van de

bestemmingsomschrijving.

Ad c. Afwijkingsmogelijkheid

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van bepaalde regels. In beginsel betreft het afwijkingen van geringe aard, waarbij de aan de grond toegekende bestemming niet mag worden gewijzigd.

Ad d. Gebruiksregel

In sommige bestemmingen 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. Vaak zijn ze van toepassing op meerdere bestemmingen. Het betreffen onder andere de voor alle bestemmingen geldende gebruiksregels en de algemene afwijkingsregels. De afwijkingsmogelijkheden in de verschillende bestemmingen en de algemene afwijkingsregels zorgen voor enige flexibiliteit van het plan. De algemene afwijkingen zijn niet specifiek op één bestemming gericht, zij kunnen gebruikt worden ten aanzien van alle bestemmingen.

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 bestemmingen

In deze paragraaf zijn de afzonderlijke bestemmingen voor zover nodig van een toelichting voorzien. Gebouwen moeten binnen het bestemmingsvlak worden gebouwd en de van toepassing zijnde maatvoeringen zijn op de verbeelding weergegeven.

Water

Deze bestemming komt in de plaats van de waterbestemming zoals die in het geldend plan gold. In deze waterbestemming is met behulp van aanduidingen duidelijk gemaakt welke ligplaatsen of stroken van ligplaatsen voor woonarken, woonschepen, recreatie-arken, museale schepen, het pannenkoekenschip of de Stânfries mogen worden gebruikt. Het water speelt verder een rol in de waterhuishouding.

Bouwregels

Voor woonarken en recreatie-arken gelden bouwregels. De regels zijn als volgt:

	Max. lengte	Max. breedte	Max. oppervlakte	Max. bouwhoogte 1	Max. bh 2 < 60%
Woonark	22 m	variabel	100 m ²	3,50 m	4,50 m
Recreatie-ark	17 m	6 m	65 m ²	3 m	--

- De maximale lengte van arken is weliswaar 22 m, maar de ligplaatslengte bepaalt de maximale beschikbare ruimte. Verder moet tussen arken en woonschepen ten minste 5 m afstand zijn vanwege de brandveiligheid. Waar die ruimte niet beschikbaar is, kan worden volstaan met de bestaande afstand. Wanneer een ark wordt vervangen, dan moet wel rekening worden gehouden met een minimale afstand van 5 m.
- De maximale breedte van een ark hangt samen met de beschikbare breedte van het vaarwater. De breedte is nooit meer dan 8 m. Waar nodig is de breedte kleiner, zodat het resterend water voldoende ruimte biedt voor de vaart van passerende schepen.
- De maximale bouwhoogte van woonarken is 3,50 m, maar 60% van de oppervlakte mag hoger zijn tot maximaal 4,50 m. In afwijking daarvan mag de maximale bouwhoogte van de twintig woonarken langs

de Oostersingel niet meer bedragen dan 3,50 m. Voor recreatie-arken geldt een maximale bouwhoogte van 3 m.

- Omdat ook woonarken met twee verdiepingen worden gebruikt (waarbij de onderverdieping zich dan in de onderbouw bevindt), is voor deze 'splitlevel-arken' een afwijkingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt om de bouwhoogte te vergroten tot 4,50 m. Deze hoogte geldt dan in tegenstelling tot het vorige punt voor de gehele ark.

Voor woonschepen geldt dat het plan slechts ruimte biedt 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. Langs de Harlingertrekweg en Snekertrekweg zijn woonschepen tot 35 m toegelaten. In de 'Welstandsnota ligplaatsen' zijn de overige maatvoering en regels opgenomen voor woonschepen.

Voor de recreatie-arken ter plaatse van Burd 8025, 8026 en 8027 is de specifieke maatvoering in de bouwregels in lid 3.2 sub b aangegeven, waarbij ook voorwaarden zijn gesteld met betrekking tot het verbinden van de recreatie-arken middels steigers en loopplanken vrij over de tussenliggende oeverzone en in hoeverre de plaatsing van buitenverlichting aan en bij de recreatie-arken mogelijk is.

De betreffende recreatie-arken zijn op de verbeelding aangeduid als 'specifieke vorm van water - EHS 8025', 'specifieke vorm van water - EHS 8026' en 'specifieke vorm van water - EHS 8027'. Voor deze drie recreatie-arken geldt verder het strikte verbod van lozen van huishoudelijk afvalwater op het oppervlaktewaterlichaam.

Gebruiksregels

Uitsluitend op woonarken en op woonschepen mag worden gewoond door ten hoogste één huishouden per woonark of woonschip. Kamerverhuur is uitgesloten. Binnen een woonark of woonschip mogen een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf worden uitgeoefend. Ook béd & brochje is toegestaan. Deze ondergeschikte activiteiten dienen aan voorwaarden te voldoen. 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 Béd & 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 bouwweken bij arken of woonschepen.

Recreatie-arken mogen uitsluitend worden gebruikt voor de recreatie.

Bij de arken en woonschepen mogen (kleine) boten liggen. Per ark of woonschip is een bootje (van max. 5 m) voor onderhoud van de onderbouw of de romp toelaatbaar. Ook mag per ark of 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 de ark of het woonschip liggen. Voor de eerste zeven ligplaatsen die ten westen van de Verlaatsbrug langs de Harlingertrekweg liggen, is dit in verband met een ongehinderde vaart van passendere schepen uitgesloten.

Tuinbestemmingen

Bij sommige arken en woonschepen horen (eigen) percelen grond. De erven bij de woonarken, woonschepen en recreatie-arken hebben een tuinbestemming gekregen, waarbij de grens is afgeleid van de kadastrale begrenzing:

- Tuin – Erf bij woonark
- Tuin – Erf bij woonschip
- Tuin – Erf bij recreatie-ark

Het gebruik van het erf is uitsluitend ten behoeve van de naastgelegen ark of woonschip.

Voor woonarken gelden de volgende bouwregels: Het bouwen is beperkt tot bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen) en bouwwerken, geen gebouw zijnde. Voor wonen-woonarken geldt dat een bijgebouw van ten hoogste 25 m² is toegestaan. Wanneer het erf voldoende ruimte biedt kan met omgevingsvergunning de oppervlakte zo nodig worden verdubbeld. De goot- en bouwhoogte zijn beperkt tot 3 m respectievelijk 4 m.

NB. Bij de beoordeling of de bouwwerken aanvaardbaar zijn, met ook de Vaarwegenverordening Fryslân worden betrokken.

Voor recreatie-arken en woonschepen geldt dat alleen de bestaande bouwwerken mogen worden gebruikt. Deze mogen worden vernieuwd, maar niet worden vergroot.

Voor de recreatie-arken ter plaatse van Burd 8025, 8026 en 8027 is in lid 6.1 de verplichting opgenomen om het terrein dat behoort bij deze recreatie-arken binnen 1 jaar na het plaatsen van de recreatie-ark in te richten conform het beheerplan van de gemeente Leeuwarden en te beheren en in stand te houden conform het bepaalde onder 4.3 van de ruimtelijke onderbouwing d.d. 29 oktober 2018, De Burd gemeente Leeuwarden.

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, doch nu ten behoeve van een ander bouwperceel wordt betrokken.

Algemene bouwregels

Met het oog op het afstemmen van de bouwregels in dit bestemmingsplan en de regels die provincie Fryslân heeft gesteld in de Vaarwegenverordening Fryslân, is een algemene bouwregel opgenomen die hierin voorziet.

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 betreffende bestemming bepalend. In verband met het schrappen van het bordeelverbod is expliciet opgenomen dat onder strijdig gebruik met het bestemmingsplan in ieder geval wordt verstaan het (laten) gebruiken van gebouwen, arken, woonschepen en andere schepen ten behoeve van een seksinrichting. Voor veel bestemmingen is dit evident, maar omdat dat in casu voor alle bestemmingen geldt is het - om discussie te voorkomen - expliciet opgenomen.

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.

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 oppervlakte 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.

Slotregel

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

