

Gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude

Partiële herziening Bestemmingsplan Halfweg 2007 Woonschepen

Stadium planprocedure

Gewijzigd/ongewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad
d.d. ...

Planinhoud

Toelichting
voorschriften

Opstellers

Ir. E. Brouwer
J. Buter Bsc
Ing. R. Middelbeek

Projectnummer

101203-0053

Datum

20 oktober 2010

Inhoud Toelichting

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging	1
1.3	Vigerende regeling	2
1.4	Karakteristiek plangebied	3
2	Woonschepenbeleid	5
2.1	Beleid Waterschap	5
2.2	Gemeentelijk beleid	6
2.3	Gemeentelijke Uitgangspunten voor deze herziening	6
3	Planologisch-juridische vertaling	7
3.1	Planmethodiek	7
3.2	De partiële herziening	7
	3.2.1 algemeen	7
	3.2.2 de bestemming Woonschepenligplaats	7
4	Uitvoerbaarheid	9
4.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	9
4.2	Economische uitvoerbaarheid	9

1

Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 28 oktober 2008 heeft de raad van de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude het bestemmingsplan 'Halfweg 2007' vastgesteld.

In het Bestemmingsplan Halfweg 2007 is een regeling opgenomen voor de woonschepen in de bestemming 'Woonschepenligplaatsen'. Uit de recente praktijk is gebleken dat de opgenomen regeling niet voldoet. Bouwaanvragen waaraan de gemeente wel medewerking wil verlenen, maakt het vigerende plan niet mogelijk. Om die reden wil de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude het bestemmingsplan Halfweg 2007 voor wat betreft de regeling voor woonschepenligplaatsen herzien, zodat deze weer aansluit bij de dagelijkse praktijk.

De herziening is partieel, omdat deze zich beperkt tot een aanpassing van de regeling voor de bestemming Woonschepenligplaatsen. Voor de rest van de gronden in Halfweg behoudt het bestemmingsplan 'Halfweg 2007' volledige rechtskracht. Functie en gebruik van gronden blijft ongewijzigd. Er vindt alleen een wijziging plaats van de bouwregels (bouwvoorschriften).

Ook de toelichting richt zich specifiek op de situatie en het beleid ten aanzien van de woonschepenligplaatsen. Voor overige relevant beleid wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan Halfweg 2007.

De toelichting is als volgt opgebouwd:

In deze Inleiding (hoofdstuk 1) worden de aanleiding, een korte karakterisering van het plangebied en de vigerende regeling beschreven.

Hoofdstuk 2 beschrijft het gemeentelijk beleid en het beleid van het Waterschap voor wat betreft de woonschepen.

Hoofdstuk 3 'Planologisch-juridische vertaling' volgt een beschrijving en motivering van de plandelen die met deze herziening worden gerepareerd.

1.2 Ligging

De plangrens is aan de zuid- en oostzijde gelijk aan de gemeentegrens. Enerzijds is dat de Ringvaart en anderzijds een relatief willekeurige grens door de Osdorper(binnen)polder en de Grote Braak. De plangrens aan de west- en noordzijde ligt langs het talud aan de buitenzijde van de ontsluitingsweg voor de arken in Zijkanaal F en voorts langs de noordzijde van het zogenaamde Verbindingskanaal. Zie voor de plangrenzen het bestemmingsplan "Halfweg 2007".



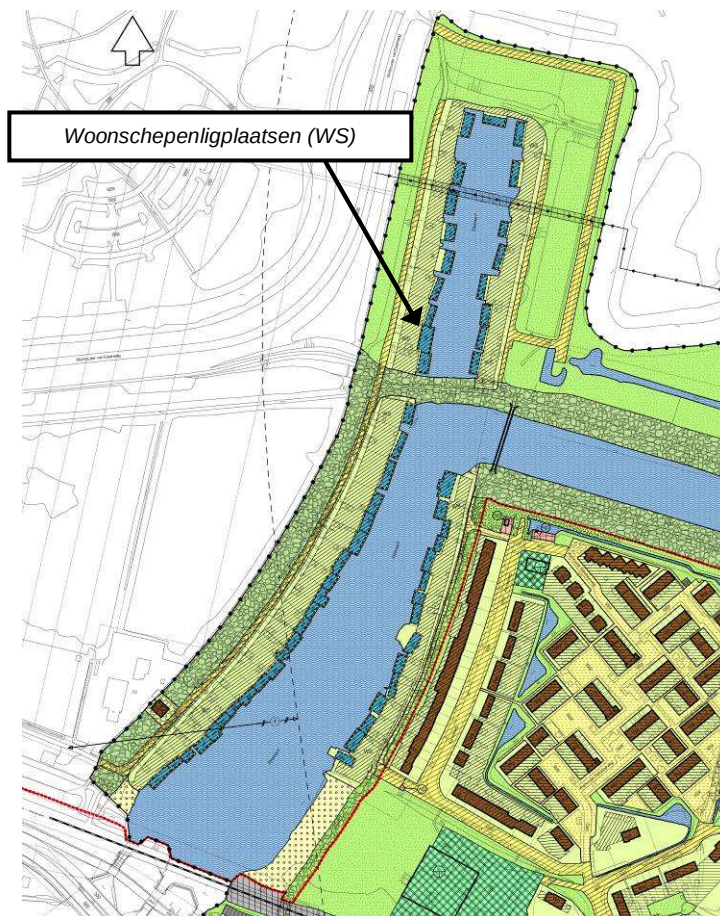
afbeelding 1: ligging woonschepen binnen het plangebied van bestemmingsplan Halfweg 2007

1.3 Vigerende regeling

Het bestemmingsplan 'Halfweg 2007' is vastgesteld door de raad van de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude op 28 november 2008.

De gronden van de planlocatie zijn in het bestemmingsplan 'Halfweg 2007' bestemd als zijnde Woonschepenligplaatsen (WS), zie afbeelding 2: uitsnede bestemmingsplan Halfweg 2007. De gronden met de bestemming WS zijn bestemd voor ligplaatsen voor woonschepen met de daarbij behorende bouwwerken en tuinen en erven. Ter plaatse van de aanduiding dijkbescherming geldt tevens de bescherming van de waterkering. Op locaties met de aanduiding woonschepenligplaats 'wsl' mag ten hoogste één woonschip worden afgemeerd. De afstand tussen woonschip en zijdelingse perceelgrens mag niet meer dan 2,5 meter bedragen. De hoogte van een woonschip betreft maximaal 4,5 meter vanaf het oppervlak.

Op de gearceerde gronden mogen bouwwerken worden gebouwd, met een maximale oppervlakte van 32 m², een maximale goothoogte van 2,5 meter en hoogte van 4,5 meter. Voor bouwwerken geen gebouw zijnde geldt een maximale hoogte van 2 meter.



afbeelding 2: uitsnede bestemmingsplan Halfweg 2007

1.4 Karakteristiek plangebied

De woonschepen gelegen binnen de bestemming Woonschepenligplaatsen van het bestemmingsplan Halfweg 2007 bevinden zich in het Zijkanaal F. Het zijkanaal is door een dam in twee delen gesplitst. Langs de oevers van beide delen liggen woonschepen. De aangrenzende oevers worden gebruikt als tuin met daarin de benodigde bijgebouwen.

De woonschepen zijn zeer uiteenlopend van omvang en verschijningsvorm, van kleine, traditionele woonschepen in één laag tot "drijvende" woonhuizen in twee lagen met kap. De woonschepen worden ontsloten door een parallel aan de Kanaalweg gelegen weg (Zijkanaal F Oost- en Westzijde). Deze laatstgenoemde twee paden aan beide zijden van het verbindingskanaal vormen tevens onderdeel van de recreatieve routes van en naar het recreatiegebied Spaarnwoude.

De omgeving waarin de woonschepen liggen heeft een groene, informele en rustieke uitstraling. Hier en daar staan grote, volwassen bomen. Er is sprake van een prettig woonmilieu. De unieke omgevingskwaliteiten in combinatie met de woonvorm, waarbij wordt gewoond op het water, bieden een waardevolle aanvulling op de lokale woningmarkt.

De woonschepen liggen op enige afstand van de smalle en licht gebogen weg. Het groene karakter wordt enerzijds gevormd door de groene omgeving van het recreatiegebied Spaarnwoude, Huize Turicum, de Groote IJpolder en de diepe achtertuinen van de woningen aan de Kanaalweg. Anderzijds is het de, in veel gevallen, groene inrichting van de tuinen behorende bij de woonschepen. De inrichting van de tuinen bij de woonschepen is echter zeer verschillend. Zo komen ook vrij stenige erven voor, evenals met bijgebouwen bebouwde erven.



afbeelding 3: foto's van de woonschepen en omgeving

2

Woonschepenbeleid

2.1 Beleid Waterschap

Beleidsregel 11 Drijvende woningen, Hoogheemraadschap van Rijnland

Het waterschap stelt eisen aan activiteiten die het watersysteem in het beheergebied kunnen beïnvloeden. De basis hiervoor is de zogenoemde Keur: een set van gebods- en verbodsbepalingen. Deze bepalingen zijn nader uitgewerkt in beleidsregels en algemene regels. Beleidsregel 11 geldt voor drijvende woningen (woonboten). Onthefingen worden verleend op basis van de criteria in de beleidsregels.

Het is verboden om zonder vergunning in, op, onder en/of boven waterstaatswerken en hun beschermingszone werkzaamheden te verrichten en werken of opgaande houtbeplanting aan te brengen, te hebben of te verwijderen. Het aanbrengen en hebben van drijvende woningen valt hier ook onder.

Drijvende woningen (woonboten) kunnen een belemmering voor de wateraanvoer- en afvoer vormen en ook invloed hebben op de waterkwaliteit en de ecologie. De woonboten dekken gedeeltelijk oppervlaktewateren af, wat de lichtinval beperkt en lokaal het water- en oevermilieu aantast. De opgestelde regels ten aanzien van drijvende woningen houden zowel rekening met de (ecologische) waterkwaliteit als met de woonbaarheid van de woningen.

Het totale verval van het water (inclusief effecten kunstwerken) dat in primaire oppervlaktewateren mag optreden verschilt per watersysteem en dient dan ook per primair oppervlaktewater te worden bepaald. Voor overige oppervlaktewateren mag het totale verval van water per watersysteem in totaal maximaal 5 centimeter bedragen. Per woonboot geldt een maximum van 5 millimeter.

Om ecologische gevolgen te beperken is in een waterweg smaller dan 10 meter geen woonboot mogelijk. Bij waterwegen breder dan 10 meter geldt een maximale breedte voor de woonboot van 1/3 breedte van de waterweg. Hiervoor geldt een maximum van 8 meter. Voor waterwegen breder dan 50 meter kan bij het Hoogheemraadschap van Rijnland een drijvende woning van meer dan 8 meter worden aangevraagd (inclusief (omloop)steigers). Bestaande woningen groter dan hierboven genoemde oppervlakte maten mogen worden vervangen.

Om te voorkomen dat drijvende woningen zich vastzuigen in bagger moet onder drijvende woningen minimaal 0,30 meter water staan, zodat peilschommelingen kunnen worden opgevangen. Daar naast dienen drijvende woningen verplaatsbaar te zijn en mogen ze niet dusdanig worden vastgeklonken dat de woningen niet meer in staat zijn het waterpeil te volgen.

2.2 Gemeentelijk beleid

Algemene Plaatselijke Verordening (APV)

De gemeente verleent vergunningen voor woonschepenligplaatsen op basis van de Algemeen Plaatselijke Verordening. Vergunningen voor ligplaatsen van woonschepen worden alleen verleend wanneer zij binnen de door de gemeenteraad aangewezen gedeelten van openbaar water. In het bestemmingsplan "Halfweg 2007" is gesteld dat maximaal één woonschip mag worden afgemeerd per op de kaart aangeduide woonschepenligplaats (wsl). In de APV worden ook ander voorwaarden gesteld aan de woonschepen ligplaatsen zoals eisen aan de ligplaats, veiligheid bij gebruik en het uiterlijk van het schip.

Welstandsnota, Gemeente Haarlemmerliede & Spaarnwoude, juli 2004

Doordat de bewoners van de woonschepen de oever in gebruik nemen en door een bijna aaneengesloten reeks van woonschepen, dreigt de ruimtelijke eenheid tussen kaden en water verloren te gaan. Ook de beleving van het water vanaf de oever dreigt verloren te gaan. Het welstandsbeleid is dan ook gericht op inpassing van de woonschepen in de omgeving, waarbij doorzichten op het water behouden moeten blijven.

In de gemeentelijke Welstandsnota zijn objectgerichte criteria gesteld voor Woonschepen. De woonarken, -vaartuigen en -schepen vallen onder het reguliere welstandsregime. Er zal onder meer worden beoordeeld op eenvoud en kleurgebruik.

2.3 Gemeentelijke Uitgangspunten voor deze herziening

De gemeente Haarlemmerliede en spaarnwoude heeft geconstateerd dat de vigerende regeling van het Bestemmingsplan Halfweg 2007 niet voldoet. Actuele bouwvragen waaraan de gemeente wel medewerking wil verlenen zijn op dit moment op basis van het bestemmingsplan halfweg 2007 niet mogelijk. De gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude wil nu om die reden het bestemmingsplan herzien.

De beoogde veranderingen zijn :

- het maximaal oppervlakte aan bijgebouwen wordt vergroot van 32 m² nu, naar 40 m². Dit is exclusief de vergunningsvrije bouwmogelijkheden. De gemeente stelt dat, zoals reeds is opgenomen in het vigerende plan, de woonschepenligplaatsen dezelfde vergunningsvrije bouwmogelijkheden dienen te hebben als reguliere woningen;
- aanvullend wordt geregeld dat de steiger tussen woonboot en oever een maximale lengte mag hebben gelijk aan de perceelsbreedte. Deze steigers tussen oever en woonschip hebben een maximale breedte van 2 meter.

3

Planologisch-juridische vertaling

3.1 Planmethodiek

Voorliggende herziening omvat een correctie van de bouwvoorschriften van de bestemming Woonschepenligplaatsen van het Bestemmingsplan “Halfweg 2007”. Voor het overige blijft het Bestemmingsplan “Halfweg 2007” onverkort gelden. De planvoorschriften van deze herziening geven slechts de ten opzichte van het oorspronkelijke bestemmingsplan gewijzigde elementen aan. De voorschriften dienen gelezen te worden in samenhang met die van het Bestemmingsplan “Halfweg 2007”.

In de bestemming “Woonschepenligplaatsen (WS)”, artikel 5 zijn bouwmogelijkheden opgenomen voor bijgebouwen en overkappingen bij woonschepen. De bouwvoorschriften artikel 5 tweede lid sub d onder 1 bepalen dat bij een woonschip bijgebouwen en overkappingen gerealiseerd mogen worden tot een maximum van 40m². Artikel 5 tweede lid sub d onder 4 regelt dat vergunningsvrij bouwwerken mogen worden gebouwd op deze zelfde wijze zoals bepaald in Bijlage II, artikel 2 van het Besluit omgevingsrecht. Daarnaast is een regeling opgenomen in artikel 5 tweede lid, onder f voor de bouw van steigers. De breedte is gekoppeld aan de breedte van het perceel, terwijl de diepte is beperkt tot 2 meter.

Ook artikel 4 “Woondoeleinden” tweede lid onder k is verheldering opgenomen ten aanzien van bebouwing aan de zijgevels. Tenminste 2 meter dient vrij gehouden te worden.

3.2 De partiële herziening

3.2.1 algemeen

De herziening is partieel en beperkt zich tot een aanpassing van de regeling voor de bestemming Woonschepenligplaatsen. Voor de rest van de gronden in Halfweg behoudt het Bestemmingsplan ‘Halfweg 2007’ volledige rechtskracht. Functie en gebruik van gronden blijft ongewijzigd. Er vindt hiertoe een wijziging plaats van de bouwvoorschriften (artikel 5 lid 2, Bestemmingsplan Halfweg 2007).

Naast de herziening van de regeling voor de woonschepen voorziet deze herziening ook een verduidelijking van artikel 4 lid 2 onder k. In de praktijk leverde de formulering onduidelijkheden op. Dit wordt door deze herziening weggenomen.

3.2.2 de bestemming Woonschepenligplaatsen

De bestemming Woonschepenligplaatsen regelt de bestaande woonschepen in Zijkanaal F met de bijbehorende tuinen en erven. De woonschepen vormen door hun informele milieu een waardevolle toevoeging op de woonmilieudifferentiatie in de gemeente. Het informele karakter wordt gevormd door de woonvorm en de ligging aan de rand van de kern. De woonschepen worden ontsloten via de wegen langs het Zijkanaal F. Door het opnemen van een aparte bestemming voor de woonschepen wordt de waarde ervan voor het woonmilieu in Halfweg onderstreept. Voor de woonschepen is een bijgebouwenregeling opgenomen die overeenstemt met de bijgebouwenregeling voor woningen. Ter hoogte van de aanduiding ‘woonschepenligplaats’ (wsl) mag maximaal één woonschip worden aangemeerd.

De doorgevoerde aanpassing zijn:

- maximaal oppervlakte aan bijgebouwen wordt vergroot van 32 m² naar 40 m² (excl. de vergunningsvrije bouwmogelijkheden, die wel mogelijk zijn door een gelijkgeschakeling met de regeling voor reguliere woningen, huidige art. 5. lid 2 onder d 4, waarbij BBLB wordt Besluit Omgevingsrecht). Ook het vigerende

voorschrift dat dit regelde wordt aangepast op de actuele rechtsituatie, namelijk op het Besluit Omgevingsrecht.

- aanvullend wordt geregeld dat steiger tussen woonschip en oever een maximale lengte mag hebben gelijk aan de perceelsbreedte. Deze steigers tussen oever en woonschip hebben bovendien een maximale breedte van 2 meter.

4

Uitvoerbaarheid

4.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

PM. Inspraakprocedure

4.2 Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan is conserverend van aard en voorziet niet in werken of werkzaamheden uit te voeren door of in opdracht van het gemeentebestuur, anders dan normale onderhoudswerkzaamheden. Bij de voorbereiding van een ontwerp voor een bestemmingsplan moet op grond van artikel 3.1.6 onder f. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaatsvinden naar de uitvoerbaarheid van het plan. Er zijn geen kosten van voorzieningen, die voortvloeien uit dit plan, welke verhaald moeten worden op een private partij.

De ontwikkeling van dit bestemmingsplan brengt voor de gemeente alleen plankosten met zich mee. Hiervoor staan fondsen uit de algemene middelen ter beschikking. Het bestemmingsplan maakt geen bouwplan mogelijk zoals bepaalt in artikel 6.12 Wro jo. artikel 6.2.1. Bro.

Er is echter wel sprake van een besluit in de zin van artikel 6.12 Wro, een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan. De gemeenteraad zal tegelijk met de vaststelling van dit bestemmingsplan besluiten geen grondexploitatie in de zin van 6.12. eerste lid vast te stellen.