

Teylingen

Woonschepen
en pleziervaartuigen



landschapsvisie

Teylingen

Landschapsvisie Woonschepen en pleziervaartuigen

identificatie

projectnummer:

152500.17343.00

projectleider:

mw. mr. C.T. Ploeger

auteur:

mw. drs. L.M. de Ruijter
drs. W.Kraaijeveld

planstatus

datum:

29-01-2013

status:

definitief

Inhoud

1. Inleiding	3
1.1. Aanleiding	3
1.2. Leeswijzer	4
2. Beleidskader	5
2.1. Groene Hart	5
2.2. Provinciaal landschap Hollands Plassengebied	6
2.3. Topgebieden cultureel erfgoed	8
2.4. Ecologische Hoofdstructuur	9
2.5. Beleid Hoogheemraadschap van Rijnland	11
2.6. Conclusie	11
3. Landschappelijke effecten van ligplaatsen met woonschepen	13
4. Landschappelijke deelgebieden	15
5. Mogelijke ontwikkelingen	17
6. Uitgangspunten voor een regeling	19
6.1. Woonschepen	19
6.2. Pleziervaartuigen	28
7. Begrippen en wijze van meten	29
7.1. Begrippen	29
7.2. wijze van meten	31
7.3. Voorbeelden	34

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De gemeente Teylingen is een groen-blauwe recreatiegemeente in de directe omgeving van grote stedelijke gebieden (Leiden, Den Haag). In de gemeente zijn circa 250 woonschepen gelegen verspreid over het gehele grondgebied. De huidige situatie wordt door de gemeente Teylingen als een erfenis uit het verleden beschouwd waarbij de provincie Zuid-Holland een leidende rol had als het gaat om de vergunningverlening, toezicht en handhaving. De provincie heeft echter de van toepassing zijnde verordening per 1 juli 2008 ingetrokken waardoor de regierol in sterke mate bij de gemeente is komen te liggen. De gemeente Teylingen heeft besloten het beleid te voeren om te voorkomen dat de aantasting van het landschap wordt verergerd.

De gemeente Teylingen heeft de behoefte om de legale ligplaatsen van woonschepen in het buitengebied en de daarbij behorende (al dan niet vergunde) werken en gebouwen in de gemeente te verankeren in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied Teylingen met een bijbehorende regeling voor nieuwe situaties. Duidelijke regels maken handhaving gemakkelijker, zorgen voor een verbetering van de situering van de ligplaatsen en maken het mogelijk dat eisen gesteld kunnen worden aan nieuwe situaties.

Naast het bestemmingsplan zullen ook nog enkele afzonderlijke regelingen van toepassing blijven. De gemeenteraad van Teylingen heeft 17 december 2009 de Woonschepenverordening vastgesteld. In deze verordening staan alle regels voor woonschepen en hun ligplaatsen. De Keur van het Hoogheemraadschap van Rijnland stelt ook eisen aan ligplaatsen en de daarbij behorende werken, voor zover deze bij hen in beheer zijn. In voorkomende gevallen geldt ook een vergunning- dan wel een meldingsplicht. Daarnaast gelden ook de regels van de Algemeen Plaatselijke Verordening van Teylingen.

Voor het opstellen van één uniforme regeling heeft de gemeente Teylingen behoefte aan een landschapsvisie gericht op woonschepen inclusief bijbehorende (bouw)werken. In de voorliggende landschapsvisie wordt ingegaan op de landschappelijke effecten van de woonschepen en wordt per deelgebied bepaald wat vanuit landschap gezien maximaal toelaatbaar is. Vervolgens wordt een voorstel gedaan voor regeling die in het op te stellen bestemmingsplan kan worden opgenomen.

De landschapsvisie gaat naast de woonschepen ook in op de landschappelijke aandachtspunten voor verblijfs- en dagrecreatieve pleziervaart.

1.2. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het beleidskader beschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de landschappelijke effecten die woonschepen kunnen hebben. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 beschreven in welke landschappelijke deelgebieden de woonschepen liggen. Hoofdstuk 5 geeft beknopt aan met welke ontwikkelingen bij woonschepen rekening dient te worden gehouden. Ten einde de landschappelijke kwaliteiten te behouden zijn in hoofdstuk 6 randvoorwaarden opgenomen en is een voorstel voor de regeling in het bestemmingsplan opgenomen. In hoofdstuk 7 staan de definities van de in deze visie gebruikte termen en is aangegeven wat de wijze van meten is. Tevens zijn als voorbeeld afbeeldingen opgenomen

2. Beleidskader

De woonschepen in de gemeente Teylingen zijn voor het grootste deel gesitueerd op of in de omgeving van de Kagerplassen. Dit gebied heeft een ecologische, landschappelijke en cultuurhistorische waarde die beleidsmatig is vastgelegd. Dit beleid is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, de provinciale structuurvisie en de provinciale Verordening Ruimte. Hieronder wordt op de verschillende beleidsaspecten ingegaan. Daarnaast is ook het beleid van het Hoogheemraadschap van Rijnland van belang, hier wordt in paragraaf 2.5 naar verwezen.

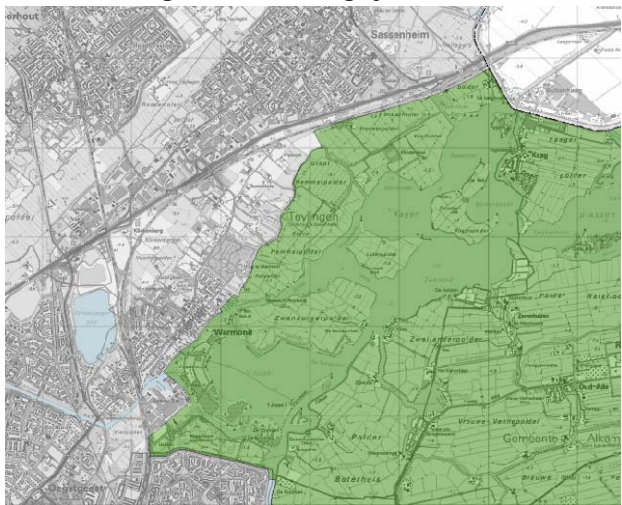
2.1. Groene Hart

In het Groene Hart is behoud en ontwikkeling van de onderscheiden waardevolle landschappen gekoppeld aan verschillende opgaven. Deze worden per gebied benoemd. Per (deel)gebied worden de kwaliteiten toegelicht en wordt de samenhang met deze gebiedsopgaven uitgewerkt. Versterking van de landschappelijke kwaliteit richt zich globaal op de vier kernkwaliteiten die benoemd zijn in de Voorloper Groene Hart: landschappelijke diversiteit, veenweidekarakter (inclusief de strokenverkaveling en lintbebouwing), openheid en rust & stilte. De Kagerplassen maken onderdeel uit van het deelgebied "plassenlandschap". De bestaande kwaliteiten voor het plassenlandschap zijn:

- waterrijk karakter en grote open plassen (waar al het veen is afgegraven of weggespoeld);
- kleinschalige afwisseling van water, rietland, moerasbos en grasland, naast grotere plassen en open polders;
- petgaten en legakkers binnen het oorspronkelijke agrarische verkavelingspatroon;
- landschapsbeeld mede bepaald door natuurlijk proces van verlanding en erosie;
- landschapselementen: dwarskaden, kerkenpaden, veenschuren, weteringen;
- veenlinten in bijzondere omgeving (besloten moerasgebieden of open water);
- rust en stilte in de grotere natuurgebieden.

2.2. Provinciaal landschap Hollands Plassengebied

Op provinciaal niveau zijn de Kagerplassen onderdeel van het provinciaal landschap Hollands Plassengebied. Dit gebied kent een sterke stedelijke en recreatieve druk. Het Hollands Plassengebied is deels een zeer waterrijk veenweide- en plassenlandschap en in het oostelijk deel grootschalig droogmakerijenlandschap. De plassen, de bijzondere verkaveling en het grote aantal molens vertegenwoordigen een grote cultuurhistorische waarde. Het gebied is belangrijk voor de waterrecreatie.



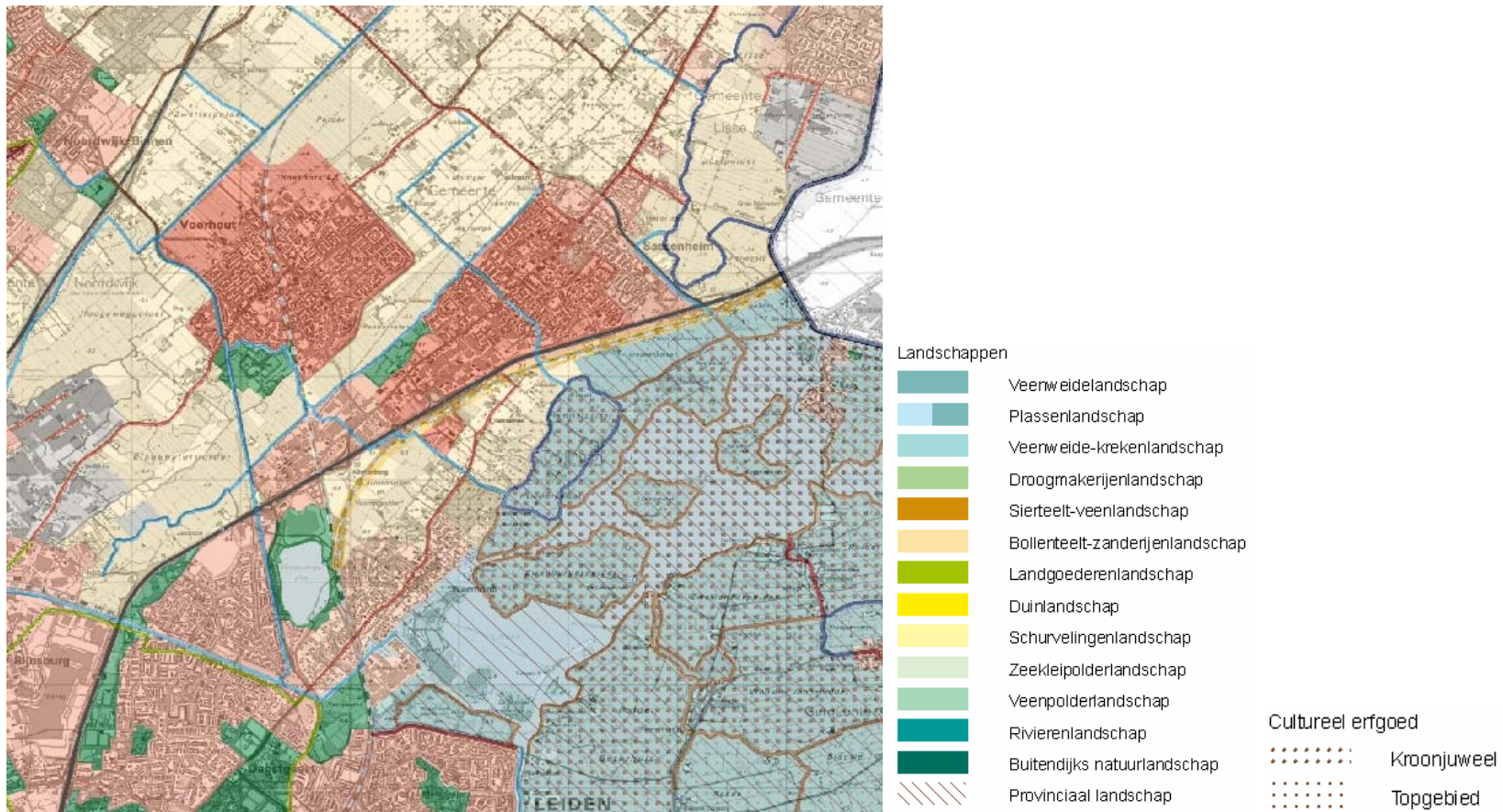
Figuur 1: Provinciaal landschap Hollands Plassengebied (bron: verordening Ruimte, provincie Zuid-Holland)

Gebiedsopgaven

Het gaat er in het Hollands Plassengebied om het provinciaal landschap te verstevigen. Daarvoor zijn de opgaven:

- openheid en vitaliteit van het agrarisch landschap waarborgen, gericht op verbrede landbouw, behoud natuurwaarden en sanering van verspreid glas;
- completeren van een fijnmazig groenblauw netwerk in Wijk en Wouden en naar omliggende steden, regioparken en landschappen;
- versterking (watergebonden) recreatiemogelijkheden onder uitsluiting van intensieve faciliteiten in de Broek- en Simontjespolder;
- bescherming en versterking cultuurhistorische kwaliteiten (topgebied en kroonjuweel);
- behouden en versterken OV-panorama tussen Warmond en de Haarlemmermeer;
- nadere afweging zoeklocatie glastuinbouw.

De provincie Zuid-Holland wil dat de afwisseling in landschappen en de kenmerkende waardevolle landschappen behouden blijven. Op grond van de verschillen in bodem, ontstaansgeschiedenis, het huidige gebruik en de verschijningsvorm is een onderscheid gemaakt (zie figuur 2). De belangrijkste kwaliteiten van de landschappen waarin de woonschepen in de gemeente Teylingen liggen worden hieronder benoemd.



Figuur 2: Uitsnede kwaliteitskaart Provinciale Structuurvisie

Veenweidelandschap

De veenweiden zijn kenmerkend voor Zuid-Holland. Ze bestaan al duizend jaar en zijn ontstaan op basis van menselijke ingrepen in de veenondergrond en de waterhuishouding. Karakteristiek zijn de verschillende (regelmatige) verkavelingspatronen met smalle kavels en veel sloten met hoog waterpeil en de aanwezigheid van kades, lintdorpen, oude dorpskernen, kronkelende veenriviertjes, openheid, grasland, vee, (weide) vogels, en hier en daar rietlanden en moeras. Het zijn internationaal de best bewaarde cultuurlandschappen die zijn ingericht voor de landbouw.

Plassenlandschap

Dit is een waterrijk, halfbesloten landschap, bestaande uit waterplassen, riet en moeras en cultuurhistorisch waardevolle veenontginningen. De structuur van de ontginning is vaak nog herkenbaar. Dorpsontwikkeling vindt plaats in langgerekte linten, omsloten door water.

Bollen-zanderijenlandschap

Het bollen-zanderijenlandschap is een uniek landschap in Nederland, ontstaan door het vergraven van de oude duinen en strandwallen en aanleg van een fijnmazig vaartenstelsel ten behoeve van de bollenteelt. Het landschap is overwegend vlak, open tot halfopen. Kenmerkend is de afwisseling van kleurrijke bollenvelden (seizoensgebonden), verspreide bebouwing en begroeiing, vaarten en sloten. Bijzonder zijn de restanten van het landgoederenlandschap en duinlandschap. Mede door intensivering van de bollenteelt dreigen versnippering en verrommeling inmiddels ook kenmerkend te worden.

2.3. Topgebieden cultureel erfgoed

In de provincie Zuid-Holland zijn 16 gebieden benoemd als topgebied cultureel erfgoed. Het gaat om gebieden of structuren met een gave cultuurhistorische samenhang, met betrekking tot archeologie, landschapshistorie en nederzettingen. Dit betreft bijvoorbeeld gebiedsspecifieke ontginningspatronen, bebouwingslinten en afzonderlijke bouwwerken als molens en historische boerderijen. De bescherming in topgebieden richt zich op de continuïteit van het karakter, door behoud en versterking van de structuur. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, binnen randvoorwaarden vanuit cultuurhistorie. Voor de topgebieden zijn regioprofielen cultuurhistorie opgesteld, die concreet de cultuurhistorische waarden beschrijven en kwalitatieve richtlijnen bevatten voor ruimtelijke ontwikkeling en de omgang met deze waarden. Het betreft hier het regioprofiel Kaag / Oude Rijn.

Topgebied Kaag / Oude Rijn wordt gekenmerkt door een open, gaaf en herkenbaar veenontginningslandschap. Het gebied is onderscheidend vanwege de onregelmatige blokverkaveling (in tegenstelling tot de veel rechtlijniger strokenverkaveling in de Waarden, topgebieden 10 en 11) en het afwijkende bewoningspatroon. Hier geen kilometerslange bebouwingslinten en rechtlijnige copeverkavelingen, maar een grillig en kleinschalig veenweidelandschap met verspreide bebouwing. Het gebied heeft een waterrijk karakter met door afslag vergrote veenmeren, brede poldersloten

en bekade boezemwateren. Bij de boezemwateren is een hoge concentratie van oude windmolens te vinden (inclusief de enige twee twaalfkantige molens in Nederland). De beschrijving van de kenmerkende structuren en elementen komt nagenoeg overeen met die van het Groene Hart.

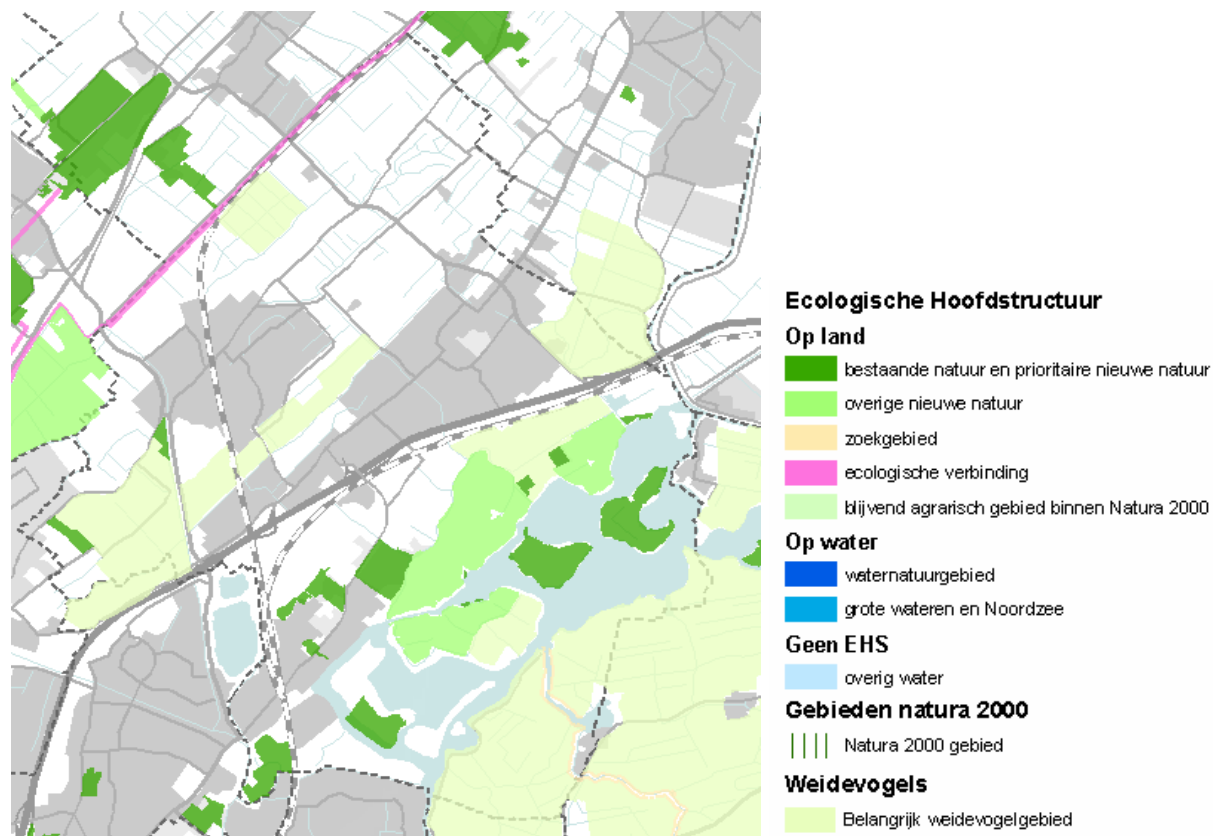
- Opbouw van twee gebiedseenheden met elk een eigen ruimtelijke karakteristiek: 1. De opstreckende verkaveling langs de Oude Rijn: middeleeuwse ontginningen met een vanaf de rivieroever gerend verloop; 2. Veenweidepolders met een grillige verkaveling, de Kagerplassen en molens. Deze laatste gebiedseenheid heeft een bijzondere kwaliteit door de samenhang tussen natuurlijke veenmeren, het unieke patroon van onregelmatig verkavelde veenweidepolders en een groot aantal molens.
- Onderscheidend karakter door het ontbreken van de typerende cope-verkaveling en het toepassen van opstreckende heerden vanaf de Oude Rijn en grillige blokvormige verkaveling in de veenweidepolders bij de Kagerplassen.
- Boterhuispolder, een gaaf voorbeeld van onregelmatige verkaveling uit de Karolingische tijd.
- Contrast tussen de hoger gelegen boezemwateren en de ingeklonken veenweidepolders.
- Rijkdom aan water door de aanwezigheid van brede poldersloten, boezemwateren en veenplassen.
- Grote afleesbaarheid van het landschap: de gave kavelstructuur, het uitgebreide watersysteem en het grote aantal nog functionerende windmolens maken de geschiedenis van de waterbeheersing in het gebied inzichtelijk.
- In tegenstelling tot andere Hollandse veenweidegebieden geen duidelijke lintstructuur in het nederzettingpatroon van de veenweidepolders rond de Kagerplassen, maar verspreide bewoning.
- Ligging van het dorp Warmond en het landgoed Huis te Warmond op een gradiënt: de overgang van veenweidelandschap naar strandwallen en -vlaktenlandschap is waarneembaar.
- Eendenkooi, ten noorden van de Kagerplassen.
- Vierentwintig molens (zie digitale CHS-kaart).

Kroonjuwelen cultureel erfgoed

Binnen de topgebieden is een beperkt aantal gebieden of elementen benoemd met een zeer gave, kwetsbare cultuurhistorische samenhang, die door hun unieke karakter bepalend zijn voor de identiteit van een plek. Voor deze kroonjuwelen is de bescherming gericht op behoud van de uitzonderlijke kwaliteit. Vanwege het unieke karakter kunnen de kroonjuwelen ook een toeristische waarde hebben. Ruimtelijke ontwikkelingen die strijdig zijn met het cultuurhistorisch belang zijn in principe niet mogelijk. Binnen de gemeente Teylingen zijn, zoals figuur 2 laat zien, de Kagerplassen en omgeving, ten noorden van 't Joppe aangewezen als kroonjuweel.

2.4. Ecologische Hoofdstructuur

Zoals op figuur 3 is te zien maakt een deel van de Kagerplassen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De Haarlemmertrekvaart is een ecologische verbindingzone.



Figuur 3: Ecologische Hoofdstructuur (bron: geo-loket provincie Zuid-Holland)

De realisatie van de EHS is aangemerkt als een nationaal en provinciaal belang met als doel de bescherming, instandhouding en verdere ontwikkeling van de biodiversiteit. Het ruimtelijk beleid voor de EHS is gericht op het behoud, herstel en de ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van een gebied. De bescherming van deze waarden vindt plaats door toepassing van een specifiek afwegingskader: het zogenaamde 'nee, tenzij'-regime. Dat betekent dat nieuwe plannen en projecten niet zijn toegestaan als deze een significant negatief effect hebben op de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied, tenzij daarmee een groot openbaar belang gediend is en er geen reële alternatieven voorhanden zijn. In dat geval moet de schade zoveel mogelijk beperkt worden door het treffen van mitigerende maatregelen en moet de resterende schade gecompenseerd worden. Hiervoor is een ontheffing van Gedeputeerde Staten vereist.

Naast het veiligstellen van de EHS heeft de provincie ook tot doel natuurwaarden buiten de Ecologische Hoofdstructuur veilig stellen, zoals de belangrijke gebieden voor weidevogels en overwinterende ganzen met voortzetting van het huidige agrarisch grondgebruik.

2.5. Beleid Hoogheemraadschap van Rijnland

Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft beleid voor woonschepen en (aanleg)steigers, bedoeld om een goede waterhuishouding te waarborgen. Voor nieuwe woonschepen en steigers zal dan ook naast het gemeentelijk beleid voldaan moeten worden aan het beleid van het hoogheemraadschap. Dit geldt ook voor bouwwerken op de oever, met name daar waar sprake is van een waterkering. Voor deze activiteiten geldt meestal een vergunning- dan wel een meldingplicht.

2.6. Conclusie

Het beleid richt zich dus met name op het behoud van de bestaande ecologische, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten. Deze kwaliteiten zijn in dit gebied met name de openheid, het waterrijke karakter en grasland.

3. Landschappelijke effecten van ligplaatsen met woonschepen

13

De ligplaatsen van woonschepen kunnen van invloed zijn op de landschappelijk en cultuurhistorische waarden in het gebied. Het betreft met name de beleving van de openheid en het landschap als geheel. De landschappelijke effecten van woonschepen zijn tweeledig: enerzijds de zichtbaarheid vanaf het water en anderzijds de zichtbaarheid vanaf de oever.

Met **de zichtbaarheid vanaf het water** wordt het volgende bedoeld:

Varend in het **buitengebied** wordt de belevingswaarde bepaald door de beleving van de open ruimte van het water met de oevers en aangrenzende weilanden, die door de hoge waterspiegel vanuit de boten zichtbaar zijn. Ligplaatsen met boten verstoren het groene karakter van de oevers van de watergangen (door lengte van boten) en beperken het uitzicht op de weilanden (door de hoogte van de boten). Dit geldt voornamelijk voor het veenweidegebied, en in mindere mate door de diepere ligging van de oppervlaktewaterspiegel in het zandwallengebied. Voor watergangen in de **bebouwde kom** met een groene omgeving (tuinen en parken) geldt eveneens dat de belevingswaarde wordt bepaald door de beleefbaarheid van het groene karakter. Ligplaatsen met boten verstoren het groene karakter van de oevers van de watergangen (door lengte van boten) en beperken het uitzicht op de groene tuinen en parken (door de hoogte van de boten). Dit geldt voornamelijk voor het veenweidegebied, en in mindere mate door de diepere ligging van de oppervlaktewaterspiegel in het zandwallengebied.

De mate van het effect wordt bepaald door de lengte van steigers, vlonders en boten, de omvang van bijgebouwen, aanbouwen en opbouwen en door de hoogte van de schepen voor zover ze boven het maaiveld uitsteken.



Afbeelding 1: zicht op de Zijp (bron: streetview google earth)

De **zichtbaarheid vanaf de oever** is alleen in het **buitengebied** aan de orde vanwege het open karakter daarvan en niet binnen de besloten bebouwde kom. Immers de bebouwing met aansluitende beplantingen van de bebouwde kom bieden geen weidse uitzichten. Met name in het veenweidegebied steken boten al gauw boven het aanliggende maaiveld van de weilanden uit als gevolg van de hoge waterspiegel. Een reeks boten met een kajuitopbouw van enkele meters is vanuit de verre omtrek zichtbaar (Kooisloot bijvoorbeeld).

De mate van het effect wordt bepaald door de hoogte van de schepen voor zover ze boven het maaiveld uitsteken en de hoeveelheid schepen in een lengte opstelling. Dit betekent dat een langgerekte opstelling een groter effect heeft dan een geclusterde opstelling van boten.

4. Landschappelijke deelgebieden

15

Bij het beschrijven van de landschappelijke kenmerken van de ligplaatsgebieden wordt een onderscheid gemaakt in de ligging van woonschepen langs de Kagerplassen, in het veenweidegebied en langs/in bebouwd gebied (camping Hoflee, Warmonder leede, Grootte sloot, Boekhorsterweg, Leidse vaart en de Industriekade). In bijlage 1 is ter plaatse van de ligplaatsen van de woonschepen aangegeven in welk deelgebied ze liggen.

Kagerplassen

Voor woonschepen langs de Kagerplassen geldt dat zij vooral gespreid zijn gesitueerd in en rondom een groene en blauwe setting. Concentraties van woonschepen zijn aanwezig op de Spriet en de Zijp. De woonschepen langs de Kagerplassen zijn van alle kanten goed zichtbaar vanuit het landschappelijk hoogwaardige open agrarische gebied met plassen en hebben daardoor een groot visueel effect. De woonschepen hebben vele verschijningsvormen en hebben om de daadwerkelijke woonruimte vaak steigers en/of vlonders al dan niet met erfafscheidingen en/of windschermen. De woonschepen langs de Kagerplassen beschikken over het algemeen niet over een oeverkavel, vaak wordt wel een stuk land grenzend aan het woonschip gehuurd. Dit stuk land wordt doorgaans niet bebouwd, maar gebruikt als terras.

Veenweidegebied

De woonschepen in het veenweidegebied, zoals langs de ringsloot, zijn van alle kanten goed zichtbaar vanuit het landschappelijk hoogwaardige open agrarische gebied en hebben daardoor een groot visueel effect. De woonschepen hebben vele verschijningsvormen en hebben om de daadwerkelijke woonruimte vaak steigers en/of vlonders al dan niet met erfafscheidingen en/of windschermen. De woonschepen in het veenweidegebied beschikken over het algemeen niet over een oeverkavel, vaak wordt wel een stuk land grenzend aan het woonschip gehuurd. Dit stuk land wordt doorgaans niet bebouwd, maar gebruikt als terras.

Bebouwd gebied

Onder het bebouwd gebied wordt nog een onderscheid gemaakt naar de belangrijkste vijf locaties.

De Leidse vaart ligt in het buitengebied. Ter plaatse van de woonschepen is de omgeving echter verstedelijkt en is dus feitelijk geen sprake van een open agrarisch gebied.

Voor woonschepen langs de Industriekade geldt dat zij ingeklemd liggen tussen het bedrijventerrein en de toegangsweg naar Sassenheim (de N443). Langs de N443 staat, op de overgang naar het agrarisch gebied, opgaande beplanting. Ook hier is dus feitelijk geen sprake van een open agrarisch gebied.

De woonschepen bij camping Hoflee liggen in het veenweidegebied. Ter plaatse van de woonschepen is door de bebouwing en beplanting van de camping echter geen sprake van een open agrarisch gebied.

In enkele sloten haaks op de Warmonder leede liggen woonschepen. Deze woonschepen liggen tussen woonbebouwing en tuinen en liggen niet aan doorgaande vaarroutes. Open agrarisch gebied is hier afwezig.

De woonschepen langs de Groote sloot liggen tegen het bedrijventerrein en de jachthaven aan. Aan de overzijde ligt het eiland Koudenhoorn. Dit is een recreatief ingericht eiland met veel opgaande beplanting. De Groote sloot is een doorgaande vaarroute. Zowel vanaf de land- als vanaf de waterzijde is geen sprake van zicht op een open landschap.

Ter hoogte van de Boekhorsterweg worden de woonschepen omringd door campings en jachthavens. Zowel vanaf de land- als vanaf de waterzijde is geen sprake van zicht op een open landschap.

De woonschepen aan de Hellegatspolder liggen in het veenweidegebied. Ter plaatse van de woonschepen is door de bebouwing, beplanting tussen de woonschepen en de carpoolplaats en snelweg echter geen sprake van een open agrarisch gebied.

Kenmerkend voor de inrichting van de omgeving van woonschepen langs/in bebouwd gebied, met name langs de Industriekade, is de inrichting van de oeverkavel. Vrijwel alle voor de schepen beschikbare ruimte op de oeverkavel is volledig ingericht met terrassen, schuren en vlonders; per perceel is de buitenruimte volledig omgeven door erfafscheidingen. De landzijde heeft daardoor een stedelijk uiterlijk van erfafscheidingen en schuren. De waterzijde wordt gekenmerkt door een aaneenschakeling van woonschepen van variabel uiterlijk, maatvoering en hoogte.

De woonschepen in/langs bebouwd gebied hebben gezien bovenstaande echter geen visueel effect op het open agrarische landschap.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de woonschepen langs de Kagerplassen en in het veenweidegebied de grootste invloed op het omringende landschap hebben en dat de woonschepen in bebouwd gebied het minste invloed hebben.

5. Mogelijke ontwikkelingen

17

Woonschepen

Vanwege de ligging in landschappelijk en cultuurhistorische waardevol gebied is het gewenst om eisen te stellen aan mogelijkheden voor ontwikkelingen ter plaatse van de woonschepen.

Een regeling in een bestemmingsplan om de eventuele negatieve invloeden op het landschap te beperken heeft enerzijds betrekking op de omvang en hoogte van de woonschepen zelf en anderzijds op ontwikkelingen op de oevers en op het water. Met name bebouwing (bijgebouwen) en bouwwerken in de vorm van erfafscheidingen en windschermen kunnen van invloed zijn op de omgeving. Voor de openheid van het water zijn de steigers (steigers en terrassteigers), vlonders en drijvende vlonders van belang.

Opvallend in de huidige situatie is het verschil in ruimtegebruik tussen permanent bewoonde woonschepen en recreatief in gebruik zijnde woonschepen. In zijn algemeenheid geldt dat de woonschepen die zeer goed bereikbaar zijn, met name in de bebouwde kom, permanent worden bewoond en dat de omgeving daarvan intensief is ingericht met bebouwing en verharding. Voor de recreatief in gebruik zijnde woonschepen geldt dit in veel mindere mate.

Pleziervaartuigen

In het buitengebied zijn verschillende jachthavens voor verblijfsrecreatieve pleziervaartuigen aanwezig. Dit zijn voornamelijk kleinschalige jachthavens bij agrariërs in het gebied waar recreanten enkele dagen of weken kunnen recreëren. De gemeente wil in principe geen nieuwe "havens" voor pleziervaartuigen toestaan, tenzij is aangetoond dat landschappelijke en natuurlijke waarden niet worden aangetast. In deze landschapsvisie wordt aangegeven waar met betrekking tot landschap rekening mee moet worden gehouden.

Het is niet gewenst dat de pleziervaartuigen voor verblijfsrecreatieve doeleinden (recreatie inclusief overnachting) buiten de daarvoor bedoelde jachthavens aanleggen. Pleziervaartuigen voor dagrecreatieve doeleinden (recreatie zonder overnachting) zijn wel toegestaan buiten de jachthavens.

Naast dagrecreatieve en verblijfsrecreatieve pleziervaartuigen is er nog een derde categorie pleziervaartuigen; pleziervaartuigen bij woonschepen. De specifieke eisen aan deze pleziervaartuigen bij woonschepen worden behandeld bij de woonschepen (paragraaf 6.1).

6. Uitgangspunten voor een regeling

19

6.1. Woonschepen

In principe is het niet gewenst dat er meer gebouwd en verhard wordt dan er nu reeds aanwezig is. In zijn algemeenheid bestaat de wens om de bebouwing en de verharding te beperken. Hoofdprincipe hierbij is wel "wat er nu is, mag blijven". Hiertoe is een inventarisatie van de bestaande situatie uitgevoerd.

In landschappelijk opzicht is zoals in hoofdstuk 4 al is aangegeven een onderscheid te maken naar 3 typen deelgebieden waar de woonschepen zijn gelegen (bijlage 1), de Kagerplassen, het veenweidegebied en het bebouwd gebied.

Ten aanzien van de verschijningsvorm van de woonschepen is er echter geen onderscheid tussen de Kagerplassen en het veenweidegebied. In dit hoofdstuk wordt dan ook slechts één regeling voor deze twee landschappelijke deelgebieden beschreven.

In verband met de kwetsbaarheid van het open landschap van de plassen en het veenweidegebied en het beleid dat voor deze gebieden uitgaat van bescherming zal een regeling voor de omvang van de woonschepen en de bebouwing en mate van verharding bij de woonschepen hier meer beperkingen op moeten leggen dan bij de woonschepen tegen de bebouwde kom en aan de Leidsevaart, Industriekade en Boekhorsterweg¹.

De regeling wordt hieronder beschreven en is in tabel 1 en 2 samengevat.

Voor de regeling is aansluiting gezocht bij de Keur van het Hoogheemraadschap van Rijnland (HHR). Vanuit de Keur mag "de breedte van de drijvende woning (inclusief (omloop)steigers) maximaal 1/3 van de breedte van het oppervlaktewater bedragen (gemeten op de waterlijn op de locatie waar de drijvende woning komt te liggen) en minimaal 2/3 van de breedte van het wateroppervlak moet vrij blijven van objecten". Voor

¹ de woonboten aan de Boekhorsterweg (aan de Oude Ade) geldt het bestemmingsplan Landelijk Gebied West Alkemade. In dit bestemmingsplan zijn reeds regels opgenomen voor woonschepen. De gemeente kiest ervoor deze woonschepen te bestemmen conform de vigerende regeling en niet conform de uitgangspunten van deze landschapsvisie. Dit om bestaande rechten te behouden en planschade te voorkomen.

bebouwing op de oever gelden daarnaast vanuit het beleid van HHR enkele beperkingen vanwege aan- en afvoer water en vanwege beheer en onderhoud. Indien het water niet varend kan worden onderhouden, maar alleen vanaf het land, moet langs hoofdwatergangen een strook van 5 meter vrijgehouden worden en langs overige watergangen een strook van 2 meter².

Voor een uitleg van de termen die gebruikt worden, wordt verwezen naar hoofdstuk 7. Als gesproken wordt over een steiger, wordt hier zowel een steiger als terrassteiger mee bedoeld.

Bebouwd gebied

In het deelgebied "bebouwd gebied" zijn de woonboten overwegend permanent bewoond. Bij deze woonschepen zijn vaak bijgebouwen/overkappingen en erfafscheidingen/windschermen geplaatst met zeer uiteenlopende verschijningsvormen. Ook de woonschepen zelf hebben allemaal een ander uiterlijk.

Om eenheid en rust te creëren in het visuele beeld is het van belang eenheid in massa na te streven.

De woonschepen liggen vrijwel tegen elkaar aan. De buitenruimte dient gevonden te worden op de oeverkavel in de vorm van terrassen (verharding). Drijvende vlonders in het verlengde van de lengterichting van de schepen en aan de waterzijde, de zones C, D en E (zie figuur 6.1) zijn volgens de APV niet toegestaan. De bestaande situaties worden gedoogd.

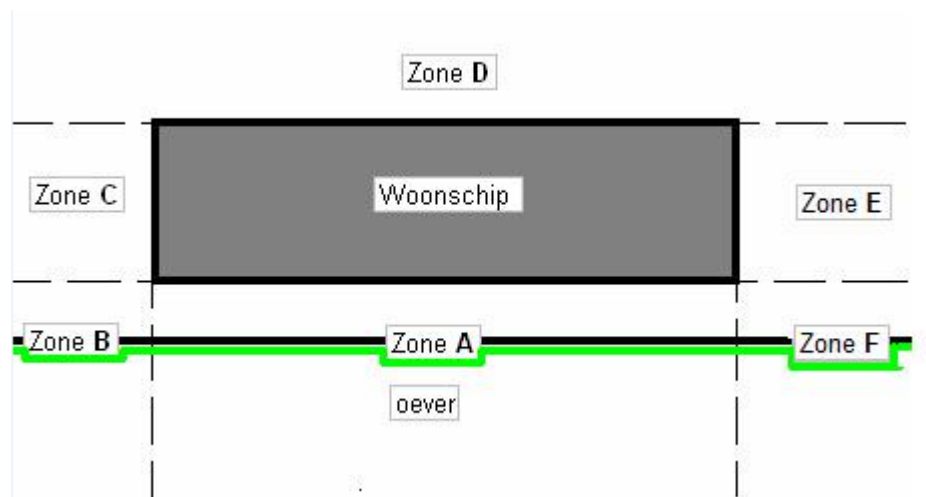
Op de oeverkavel wordt gestreefd naar een eenheid in verschijningsvorm van erfafscheidingen/windschermen en bijgebouwen/overkappingen. De maximale hoogte van de erfafscheidingen/windschermen wordt hiertoe beperkt tot 2 m en de hoogte van de bijgebouwen/overkappingen tot 3 m ten opzichte van het aansluitend terrein/steiger. Erfafscheidingen/windschermen op het dak van de woonboot zijn dus niet toegestaan. De maximale oppervlakte van bijgebouwen/overkappingen bij de woonschepen bedraagt in totaal maximaal 30 m², waarbij maximaal 50% van de oeverkavel bebouwd mag worden .

Per woonschip wordt een steiger toegestaan met een maximum oppervlak van 100% van het oppervlak van de uiterste bakmaten van de boot. De steiger mag uitsluitend en onder voorwaarden in zone A, B, C, E en F (zie figuur 6.1) gerealiseerd worden. Daarbij mag de afstand tussen de oeverlijn en het woonschip niet toenemen. De coördinaten van de woonschepen zijn vastgelegd in de woonschepeninventarisatie d.d 1-8-2012.

De regeling is zodanig opgebouwd dat afwijkingen in hoogte van de woonschepen, met een aanduiding en huidige maatvoering worden gemarkeerd in het bestemmingsplan Buitengebied als zijnde afwijkend met een bepaalde omvang van de algemene regeling. Bij vervanging van woonschepen met de aangeduide afwijkende maten kunnen dezelfde maten worden gehanteerd.

² deze bepaling is opgenomen in het Keur. Om dubbele regelgeving te voorkomen wordt deze regel niet vertaald in de regels van het bestemmingsplan. Wel wordt hier in de toelichting melding van gemaakt.

De regeling is zodanig opgebouwd dat afwijkingen in de omvang van de bijgebouwen (eveneens slechts enkele), drijvende vlonders en steigers met een afwijkende maat zijn vastgelegd in de woonschepeninventarisatie d.d.1-8-2012. Voor bijgebouwen/overkappingen gelden bij vervangende nieuwbouw de nieuwe uitgangspunten, zodat de landschappelijke kwaliteit verbetert.



Figuur 6.1 zonering woonschepen

Langs de Kagerplassen en in het veenweidegebied

De woonschepen langs de Kagerplassen en in het veenweidegebied zijn voornamelijk recreatief in gebruik. Het beeld van de woonschepen wordt hier bepaald door de vrije ligging en de uitbouw tot zeer grote woonschepen (tot ca 20 m lang). Doordat de woonschepen recreatief gebruikt worden en relatief groot zijn, is er blijkbaar minder behoefte aan bijgebouwen/overkappingen op de kant, de beperkt aanwezige bijgebouwen/overkappingen zijn over het algemeen kleiner dan 12 m².

Naast de enorme omvang van de woonschepen wordt het landschappelijk beeld verstoord door opbouwen op de daken van de woonschepen in de vorm van terrassen met windschermen en enorme vlonders op palen of drijvend.

De regeling is gericht op het vastleggen van de omvang van huidige woonschepen en het vastleggen van de maximale hoogte inclusief terrassen op de verdieping om de beleving van met name het open landschap te behouden. De huidige situatie is vastgelegd in de woonschepeninventarisatie die als bijlage bij de planregels bij het bestemmingsplan Buitengebied is opgenomen.

Vanwege de ecologische, landschappelijke en cultuurhistorische waarde van het gebied worden geen nieuwe bijgebouwen/overkappingen toegestaan. Bestaande bijgebouwen/overkappingen worden gedoogd en mogen onderhouden worden, maar vervangende nieuwbouw met al dan niet afwijkende maten is niet toegestaan.

De steigers worden vaak gebruikt als terras met erfafscheidingen en/of windschermen en hebben een aanzienlijke visuele invloed op de omgeving. Drijvende vlonders zijn op basis van de APV niet toegestaan. Bestaande situaties worden gedoogd en zijn vastgelegd in de woonschepeninventarisatie d.d. 1-8-2012, maar er mag geen vervangende nieuwbouw (met al dan niet afwijkende maatvoering) plaatsvinden. Voorgesteld wordt om per woonschip een steiger toe te staan met een maximaal oppervlak van 100% van het oppervlak van de uiterste bakmaten van de boot. Deze steigers mogen uitsluitend en onder voorwaarden in zone A, B, C, E en F (zie figuur 6.1 en 6.2) gerealiseerd worden. Daarbij mag de afstand tussen de oeverlijn en het woonschip niet toenemen. De coördinaten van de woonschepen zijn vastgelegd in de woonschepeninventarisatie die als bijlage bij de planregels bij het bestemmingsplan Buitengebied is opgenomen. Aansluitend op de steigers wordt ook de verharding ten behoeve van de woonschepen beperkt.

Afscherming tegen de wind door middel van erfafscheidingen/windschermen is mogelijk, maar dient beperkt te blijven. Erfafscheidingen/windschermen hebben een maximale hoogte van 1,5 m en zijn niet toegestaan op het dak van de woonboten.

In tabel 1 en 2 is bovenstaande samengevat. Figuur 6.2 bevat verduidelijkende tekeningen.

Pleziervaartuigen bij woonschepen

Uitgangspunt is 2 pleziervaartuigen per woonschip, waarvan 1 een bijboot kan zijn. Daarbij mag de doorvaart niet belemmert worden. De pleziervaartuigen zijn uitsluitend in het vaarseizoen (1 april t/m 31 oktober) toegestaan.

Tabel 1: overzicht regels woonschepen in het deelgebied Bebouwd gebied						
	Uiterste hoogtemaat woonschepen	Bijgebouwen/overkappingen en bouwwerken geen gebouw zijnde	Erfafscheidingen/windschermen	Steigers	Drijvende vlonders	Verharding t.b.v. woonschip
Nieuwe situaties	max. 3 m hoog	<ul style="list-style-type: none"> - uitsluitend toegestaan in zones A, B en F; - max. 3 m hoog; - max. 30 m²; - max. 50% erf bebouwen; - min 1 m uit de erfgrans of in de erfgrans; - geplaatst op afstand van min. 1 m gemeten uit de bak van het woonschip; - indien onderhoud vanaf land moet plaatsvinden, moet langs hoofdwatgangen een strook van 5 m vrijgehouden worden en langs overige watgangen een strook van 2 m³. 	<ul style="list-style-type: none"> - uitsluitend toegestaan in zones A, B, C, E en F; - max. 2 m hoog - hoogte gemeten ten opzichte van aansluitend terrein/steiger/vlonder. 	<ul style="list-style-type: none"> - uitsluitend toegestaan in zones A, B, C, E en F, waarbij onder de volgende voorwaarden in de zones C en E en de zone B en F: * in zones C en E: max. 3 m gemeten vanuit de bak van het woonschip én * in zones B en F: max. 3 m gemeten uit de lijn die in het verlengde ligt van de zijde van de bak van het woonschip die grenst aan respectievelijk zone C en E én * min. 1 m uit de denkbeeldige middellijn tussen 2 woonschepen - gezamenlijke oppervlak max. 100% van oppervlak van de uiterste bakmaat - afstand tussen de oeverlijn en het woonschip mag niet toenemen. *** 	niet toegestaan	<ul style="list-style-type: none"> - toegestaan - géén nadere voorwaarden

³ deze bepaling is opgenomen in het Keur. Om dubbele regelgeving te voorkomen wordt deze regel niet vertaald in de regels van het bestemmingsplan. Wel wordt hier in de toelichting melding van gemaakt.

Vervolg Tabel 1: overzicht regels woonschepen in het deelgebied Bebouwd gebied						
	Uiterste hoogtemaat woonschepen	Bijgebouwen/overkappingen en bouwwerken geen gebouw zijnde	Erfafscheidingen/windschermen	Steigers	Drijvende vlonders	Verharding t.b.v. woonschip
Bestaande afwijkingen	Maatvoering van de woonschepen zoals opgenomen in bijlage bij de planregels.*	Overgangsrecht bestemmingplan **	Overgangsrecht bestemmingplan **	Overgangsrecht bestemmingplan **	bestaande situatie wordt gedoogd en mag onderhouden worden, maar vervangende nieuwbouw is niet toegestaan.***	

* Bij vervanging mogen deze maten gehanteerd worden

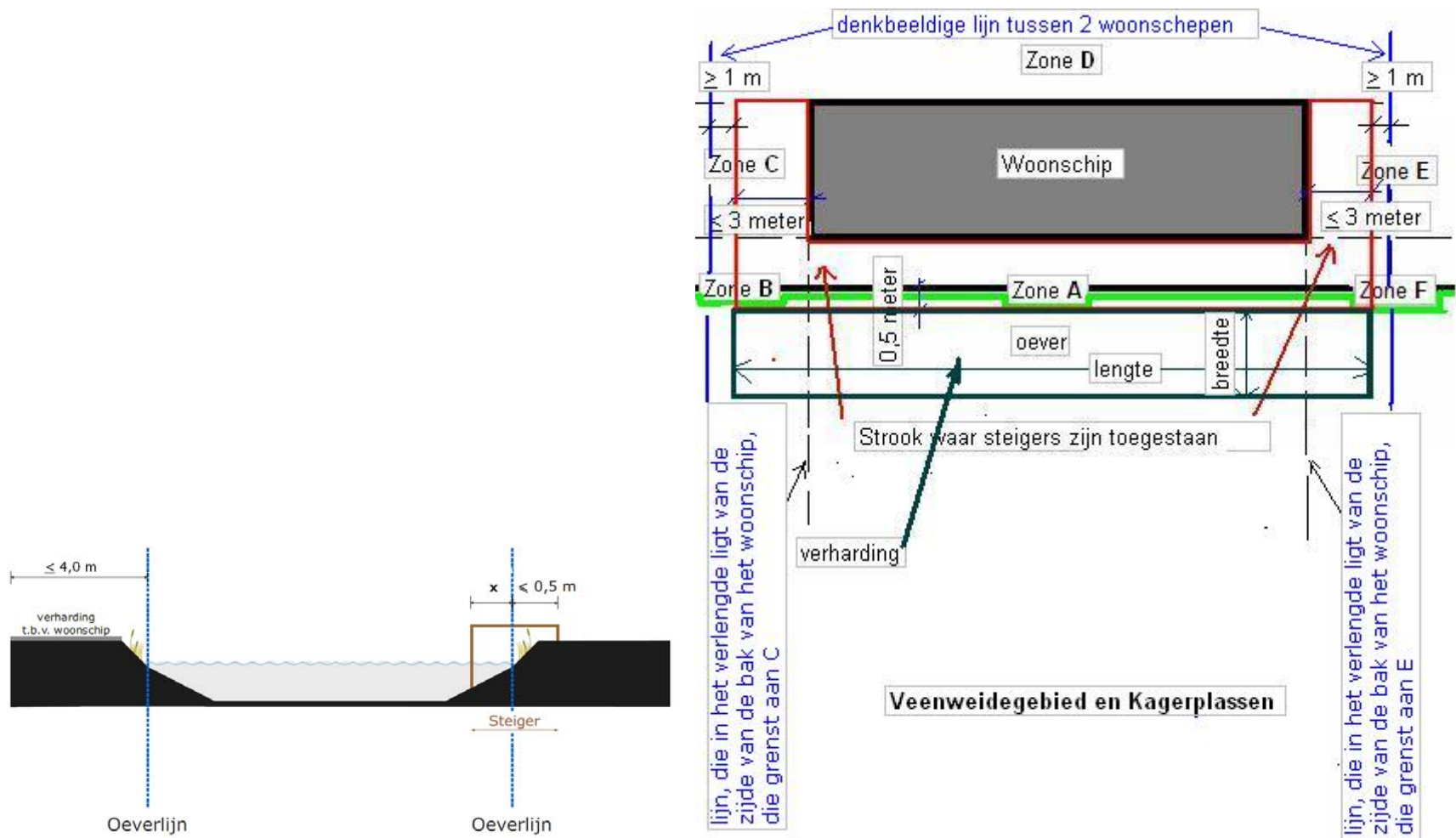
** bestaande situatie wordt gedoogd en mag onderhouden worden, maar vervangende nieuwbouw is niet toegestaan

*** De bestaande situaties zijn vastgelegd in de woonschepinventarisatie d.d. 1-8-2012.

Tabel 2: overzicht regels woonschepen in de deelgebieden Veenweidegebied en Kagerplassen							
	Uiterste hoogtemaat woonschepen	Bijgebouwen/ overkappingen	bouwwerken geen gebouw zijnde excl. Erfafscheidingen/ windschermen	Erfafscheidingen/ Windschermen	Steigers	Drijvende vlanders	Verharding t.b.v. woonschip
Nieuwe situaties	Max. 3 m hoog	Niet toegestaan	<ul style="list-style-type: none"> - uitsluitend toegestaan in zone A; - max. 1 m hoog - max. 12 m² - volledig geplaatst binnen een afstand van 4 m gemeten vanaf de oeverlijn. - geplaatst op afstand van min. 1 m gemeten uit de bak van het woonschip. - indien onderhoud vanaf land moet plaatsvinden, moet langs hoofdwatgangen een strook van 5 m vrijgehouden worden en langs overige watgangen een strook van 2 m⁴. 	<ul style="list-style-type: none"> - uitsluitend toegestaan op de begane grond van het woonschip én in zone A; * max. 1,5 m hoog; * volledig geplaatst binnen een afstand van max. 4 m gemeten vanaf de oeverlijn; 	<ul style="list-style-type: none"> - uitsluitend toegestaan in zones A, B, C, E en F, waarbij onder de volgende voorwaarden in zones C en E en zones B en F: * in zones C en E: max. 3 m gemeten vanuit de bak van het woonschip én * in zones B en F: max. 3 m gemeten uit de lijn die in het verlengde ligt van de zijde van de bak van het woonschip die grenst aan respectievelijk zone C en E én * min. 1 m uit de denkbeeldige middellijn tussen 2 woonschepen; - gezamenlijke oppervlak max. 100% van oppervlak van de uiterste bakmaat - de afstand tussen de oeverlijn en het woonschip mag niet toenemen. *** 	niet toegestaan	<ul style="list-style-type: none"> - uitsluitend toegestaan in zones A, B en F; - max. 4 m breed gemeten uit de oeverlijn, waarbij onder de volgende voorwaarde in zones B en F: * in zones B en F max. 3 m gemeten uit de lijn die in het verlengde ligt van de zijde van de bak van het woonschip die grenst aan respectievelijk zones C en E én * min. 1 m uit de denkbeeldige middellijn tussen 2 woonschepen

⁴ deze bepaling is opgenomen in het Keur. Om dubbele regelgeving te voorkomen wordt deze regel niet vertaald in de regels van het bestemmingsplan. Wel wordt hier in de toelichting melding van gemaakt.

Vervolg Tabel 2: overzicht regels woonschepen in de deelgebieden Veenweidegebied en Kagerplassen							
	Uiterste hoogtemaat woonsche- pen	Bijgebouwen/ overkappingen	bouwwerken geen gebouw zijnde excl. Erfafscheidingen/ windschermen	Erfafscheidingen/ Windschermen	Steigers	Drijvende vlonders	Verharding t.b.v. woonschip
Bestaande afwijkingen	Aanduiding op plankaart *	Overgangsrecht bestemmingplan **		- handhaving bij overschrijding hoogte; - dakterrassen met erfafscheidings en/of windschermen worden gedoogd. ***	Overgangsrecht bestemmingplan **	bestaande situatie wordt gedoogd en mag onderhouden worden, maar vervangende nieuwbouw is niet toegestaan.***	



Figuur 6.2

6.2. Pleziervaartuigen

De belangrijkste landschappelijke en cultuurhistorische kenmerken van de Kagerplassen en omgeving zijn de openheid, de beleving van het water en het contrast van het water en het laaggelegen veenweidegebied. Door overal in het gebied "havens" voor pleziervaartuigen toe te staan worden deze waarden aangetast.

Negatieve effecten ontstaan als gesloten linten van pleziervaartuigen ontstaan waardoor de beleving van zowel het water als land van de landschappelijke en cultuurhistorische kenmerken teniet wordt gedaan. Om die reden is het wenselijk om de ligplaatsen van pleziervaartuigen te clusteren door ingraven van havens (inhammen).

Bij elk individueel verzoek om een nieuwe haven zal aangetoond moeten worden dat de landschappelijke en cultuurhistorische waarden niet teniet worden gedaan.

7. Begrippen en wijze van meten

29

7.1. Begrippen

In deze visie worden de volgende begrippen als volgt verklaard:

recreatieve pleziervaartuigen

pleziervaartuigen aan aanlegsteigers waarvoor een 12-uurs regeling geldt.

drijvende vlonder

een gebouwde constructie die als een vlot drijft op het water en vastligt aan het woonschip en daarbij niet direct gekoppeld is aan de oever.

ligplaats woonschepen

een gedeelte van het openbaar water in de gemeente Teylingen, dat aangewezen is voor een woonschip met bijbehorende voorzieningen.

oeverkavel

de oeverkavel is de begrensde ruimte op de aangrenzende oever waarbinnen ruimte kan worden geboden voor:

- Opstallen en gebouwen;
- Erfafscheiding;
- Oeverbeschoeiing.

oeverlijn

de scheidingslijn tussen water en land.

peil

- a. de bovenkant van de afgewerkte beganegrondvloer voor gebouwen indien de bovenkant van de afgewerkte beganegrondvloer ligt tussen 0 en 0,15 m boven het bestaande gemiddelde aansluitende afgewerkte terrein;
- b. in alle andere gevallen is dit de bovenkant van het bestaande gemiddelde aansluitende afgewerkte terrein, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven.

steiger

een constructie langs en boven het water, meestal in de vorm van een houten vloer en direct grenzend aan het woonschip en/of grenzend aan de oever. Tot de steiger behoort ook een eventueel aanwezige aansluitende strook van maximaal 0,5 m boven land, gemeten vanaf de oeverlijn en evenwijdig aan het water (zie figuur 6.2) onder de voorwaarden zoals genoemd in tabel 1 en 2 in hoofdstuk 6.

talud

slootkant

verblijfsrecreatieve pleziervaartuigen

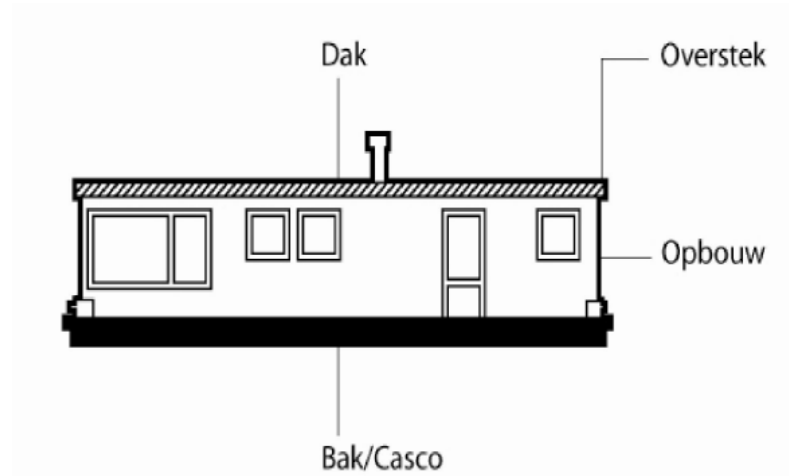
pleziervaartuigen met een ligplaats in een haven

verharding ten behoeve van woonschip

een constructie geheel boven het land gelegen in de vorm van hout of bestrating die bedoeld is voor recreatief gebruik.

woonschip

Elk vaartuig dat uitsluitend of in hoofdzaak wordt gebezigd als, of te oordelen naar zijn constructie of inrichting uitsluitend of in hoofdzaak bestemd is tot dag- of nachtverblijf van één of meer personen.



Figuur 7

7.2. wijze van meten

In deze visie worden de genoemde maten als volgt gemeten:

afstand tussen bouwwerken

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen wordt daar gemeten waar deze afstand het kleinst is.

bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidingsmuren; bij afwezigheid van een gevel: de rand van het bouwwerk geprojecteerd op het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord, of een ander, daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

uiterste bakmaat van een woonschip

het product van de lengte en breedte van de betonnen of stalen casco waarop het woonschip rust.

lengte van een woonschip

de lengte wordt in een rechte lijn gemeten over de langste lengte van het woonschip. Stootranden, loopranden, dakranden, goten etc. worden niet mee gerekend tot een maximum van 50 cm

breedte van een woonschip

de breedte wordt gemeten over de grootste breedte van het woonschip.

hoogte van een woonschip (uiterste hoogtemaat)

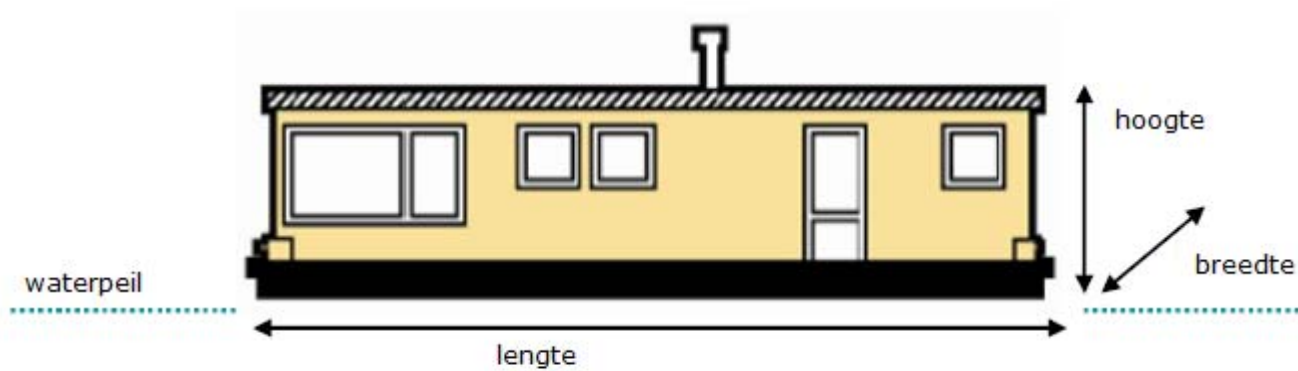
vanaf het waterpeil tot aan het hoogste punt van het woonschip, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antenne-installaties en naar de aard daarmee gelijk te stellen onderdelen.

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.

de oppervlakte van een bouwwerk zonder wanden, zoals open overkappingen en daarmee vergelijkbare bouwwerken, geen gebouwen zijnde

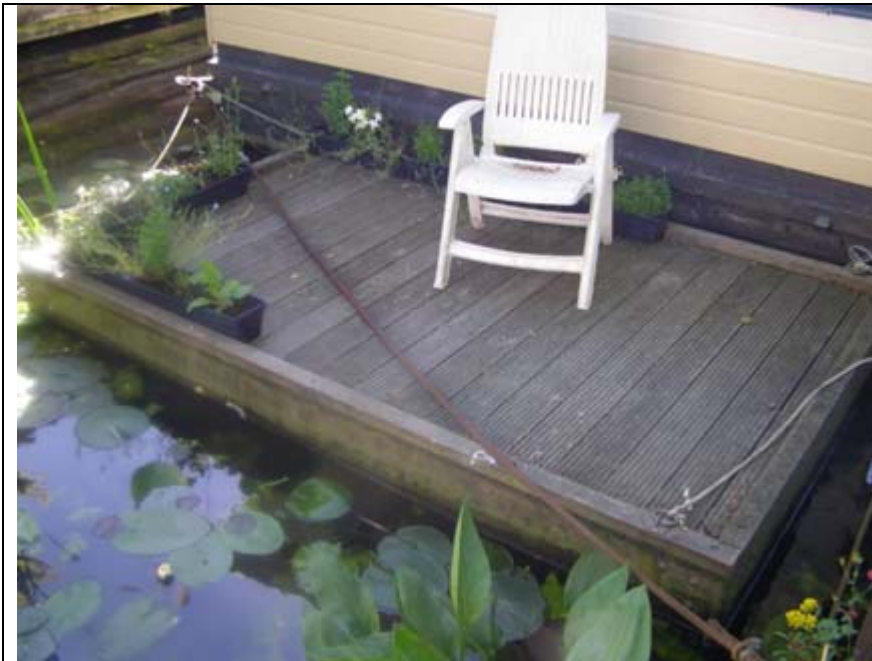
het overdekte grondoppervlak, dat loodrecht gelegen is onder het dakoppervlak.



Figuur 8

7.3. Voorbeelden

Drijvende vlonder



Steiger



Terrasteiger



Verharding ten behoeve van een woonschip



Schuren / bijgebouwen



Windschermen



Erfafscheidingen





Bijlage

legenda

-  ligplaatsen bebouwd gebied
-  ligplaatsen veenweidegebied
-  ligplaatsen kagerplassen
-  vaarwater
-  jachthaven
-  stedelijk gebied
-  infrastructuur
-  ligplaatsen woonschepen
-  geen ligplaatsen toegestaan (langs plassen)



Figuur Oostgebieden Landschapsvisie

