



Aan de gemeenteraad

Registratienummer: GF12.20007 **Datum:** 20 december 2011
Agendapunt: 13

Portefeuillehouder: De heer S. Siebenga **Behandelend ambtenaar:** de heer S.A. Doelman

Onderwerp:
vaststelling bestemmingsplan "Jubbega 3e Sluis 2012" en beeldkwaliteitsplan "Jubbega-schoollokaties"

Voorstel:

1. Het bestemmingsplan "Jubbega 3^e Sluis 2012" vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0074.BPVGJubbega-VG01 vast te stellen overeenkomstig het ontwerp-bestemmingsplan (GML:NL.IMRO.0074.BPNJubbega-OW01)
 2. Op de ontvangen zienswijzen op het ontwerp-bestemmingsplan te besluiten zoals voorgesteld in het ontwerp-raadsbesluit
 3. Geen exploitatieplan vast te stellen;
 4. Het beeldkwaliteitsplan "Jubbega-Schoollokaties" vast te stellen en dit op te nemen in de Welstandsnota Heerenveen
-

Overwegingen

I. Inleiding

Hierbij bieden wij u het bestemmingsplan "Jubbega 3^e Sluis 2012" en het beeldkwaliteitsplan "Jubbega-Schoollokaties" ter vaststelling aan.

Het bestemmingsplan heeft betrekking op de bebouwde kom van het dorp Jubbega en is opgesteld in het kader van de versnelde aanpak van verouderde bestemmingsplannen in verband met de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro). Uw raad heeft hiervoor in het najaar van 2007 extra geld ter beschikking gesteld. Dit nieuwe bestemmingsplan vervangt het bestemmingsplan "Jubbega" vastgesteld in 1994 en de 1^e partiële herziening van dit bestemmingsplan uit 2004.

Per brief van 28 juli 2011 hebben wij u geïnformeerd over het stilleggen van de actualisering van verouderde bestemmingsplannen. Dit bestemmingsplan is door ons niet stilgelegd, omdat de procedure reeds in een gevorderd stadium was.

II. Het bestemmingsplan op hoofdlijnen

Voor het bestemmingsplan "Jubbega" heeft de raad bij besluit van 11 januari 2010 de uitgangspunten vastgesteld. Het bestemmingsplan is een juridische uitwerking van deze uitgangspunten en is vooral gericht op consolidatie van de bebouwing en de bestaande functies in het dorp.

Aan de noordzijde grenst het bestemmingsplan aan de gemeentegrens met Opsterland, aan de overige zijden volgt het plan de grens van bestemmingsplan 'Buitengebied 2007'. Het belangrijkste uitgangspunt van het bestemmingsplan is het vastleggen van de bestaande bebouwing en functies. Dat betreft in overwegende mate wonen en in mindere mate ook andere functies, zoals de bedrijven aan de noordrand van de dorp en de winkels en andere voorzieningen in het centrum. Ook de nieuwe multifunctionele accommodatie is in het bestemmingsplan opgenomen.

Het plan biedt verder ruimte voor het aanpassen van bestaande woningen. De regels voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woningen zijn afgestemd op het actuele beleid voor de erfbebouwing. Dat wil zeggen dat bij recht 100m² aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn toegestaan en bij ontheffing tot 150m² voor Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten. Ook bewoning van vrijstaande bijgebouwen in het kader van mantelzorg kan via een afwijkingsbevoegdheid worden toegestaan.

De bedrijven, horeca en detailhandel hebben verder een beperkte uitbreidingsmogelijkheid gekregen waarmee de bebouwing kan worden uitgebreid.

Uitgangspunten locaties Schoolweg en Buntgras

Uitzondering op het conserverende karakter van het bestemmingsplan zijn de locaties van de voormalige scholen aan de Schoolweg en de Buntgras. Het bestemmingsplan biedt het kader voor de herinrichting van de beide locaties. Voor de locatie aan de Schoolweg voorziet het bestemmingsplan in de bouw van acht vrijstaande woningen. De nieuw te bouwen woningen bestaan uit een of anderhalve bouwlaag en moeten worden voorzien van een zadeldak. De woningen moeten verder loodrecht of evenwijdig aan de weg worden gebouwd. Voor de nieuwbouwlocatie aan de Buntgras wordt uitgegaan van de bouw van zes twee-onder-één-kap-woningen, bestaande uit één tot anderhalve bouwlaag en voorzien van een zadeldak. Ook hier moeten de woningen evenwijdig aan of haaks op de weg worden gebouwd.

III Het beeldkwaliteitsplan op hoofdlijnen

Voor de beide genoemde locaties zijn beeldkwaliteitscriteria opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan zijn daarbij nauw op elkaar afgestemd en vullen elkaar aan. Voor zover de beeldkwaliteitscriteria zijn terug te voeren op bouwregels, zijn deze in het bestemmingsplan opgenomen. Voor zover het om andere aspecten gaan zoals kleur, materiaalgebruik en dergelijke, fungeert het beeldkwaliteitsplan als directe toetsingsmaatstaf voor aanvragen om een omgevingsvergunning. Daarvoor is het dan wel noodzakelijk dat dit beeldkwaliteitsplan door u wordt vastgesteld als aanvulling op de Welstandsnota, omdat alleen welstandscriteria verplicht in een Welstandsnota moeten zijn opgenomen.

Voor de nieuwe bebouwing aan de Schoolweg en de Buntgras gaat het beeldkwaliteitsplan uit van de sobere vormgeving, die aansluit bij de sobere vormgeving in dit deel van Jubbega. De nieuw te bouwen woningen dienen daarom te passen in de vormgeving van Jubbega en moeten qua vormgeving en architectuur aansluiten bij deze, in zekere zin, sobere opzet van de bestaande woningen in de omgeving. Daarbij dienen de woningen een robuust uiterlijk te hebben met sobere of zonder toevoegingen.

IV. Procedure

Inspraak

Met ingang van 24 september 2010 hebben wij voor een periode van zes weken een (digitaal) voorontwerp-bestemmingsplan raadpleegbaar gesteld via de landelijke

voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Een papieren afdruk van het bestemmingsplan is ter inzage gelegd op zowel het gemeentehuis als in "De Kompanije" te Jubbega. Dit is aangekondigd op zowel de gemeentelijke website als in de Heerenveense Courant van 23 september 2010. Daarbij is ook mededeling gedaan van de mogelijkheid om gedurende de periode dat het bestemmingsplan kon worden ingezien, een inspraakreactie kenbaar te maken. Naar aanleiding daarvan is er één inspraakreactie kenbaar gemaakt. Voor de inhoud van de reactie en het antwoord daarop wordt verwezen naar de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan.

Ontwerp-bestemmingsplan

Vervolgens hebben wij met ingang van 22 april 2011 voor een periode van zes weken een ontwerp-bestemmingsplan digitaal raadpleegbaar gemaakt via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Een papieren afdruk van het ontwerp-bestemmingsplan is wederom ter inzage gelegd op zowel het gemeentehuis als in "De Kompanije". Tegelijkertijd met het ontwerp-bestemmingsplan is ook het ontwerp-beeldkwaliteitsplan ter inzage gelegd,

Dit is aangekondigd op zowel de gemeentelijke website als in de Heerenveense Courant en – voor zover het het ontwerp-bestemmingsplan betreft – in de Staatscourant van 21 april 2011.

Daarbij is ook mededeling gedaan van de mogelijkheid om gedurende de periode dat het ontwerp-bestemmingsplan en het ontwerp-beeldkwaliteitsplan kon worden ingezien, zienswijzen konden worden ingediend bij de gemeenteraad.

V. Zienswijzen

Naar aanleiding daarvan hebben wij drie zienswijzen ontvangen. Deze zijn ingediend door:

1. De heer H. Spiekhout, Buntgras 9, 8411 VT Jubbega
Per e-mail gedateerd 21 april 2011;
2. De heer A. Eijer, Bremsingel 18, 8411 VX Jubbega
Mondeling ingediend op 27 april 2011;
3. NV Nederlandse Gasunie, Postbus 19, 9700 MA Groningen
Gedateerd 5 mei 2011 en ontvangen op 6 mei 2011;

VI. Beoordeling zienswijzen

Inhoud van de zienswijze van de heer H. Spiekhout

In deze zienswijze heeft de heer Spiekhout aangegeven geen bezwaren te hebben tegen het bebouwen van de schoollokatie aan de Buntgras maar wel enkele vragen en opmerkingen te hebben over inrichting van het terrein. Daartoe wil hij graag met de gemeente van gedachten wisselen.

Inhoud van de zienswijze van de heer A. Eijer

In zijn zienswijze heeft de heer Eijer aangegeven dat hij het voornemen heeft om op het perceel Bremsingel 18 – 24 te Jubbega appartementen te bouwen boven het bedrijfspand, waarbij het ook een optie is om het bedrijfspand volledig te vervangen door appartementen. Qua constructie is het ook mogelijk een extra bouwlaag toe te voegen. In het ontwerp-bestemmingsplan is het alleen mogelijk om één bedrijfswoning te bouwen. De heer Eijer vraagt daarom het bestemmingsplan bij vaststelling zo aan te passen dat de bouw van deze appartementen mogelijk gemaakt wordt. In deze zienswijze wordt ook verwezen naar de gebruiksmogelijkheden van het geldende bestemmingsplan uit 1994 waaruit kan worden opgemaakt dat de plannen van de heer Eijer wel passen in het geldende bestemmingsplan.

Inhoud van de zienswijze van de NV Nederlandse Gasunie

In haar zienswijze geeft de Gasunie aan dat het bedrijf ten onrechte niet betrokken is geweest bij het vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro. In het plangebied zijn een aardgasleiding en een gasontvangstation gelegen die beide in eigendom en beheer zijn van de Gasunie. Deze beide zaken zijn niet in het plan opgenomen en de Gasunie verzoekt deze beide zaken in het bestemmingsplan op te nemen.

Voor de gasleiding dienen behalve de gasleiding zelf ook de beklemmingstrook met een breedte van 4 meter op de verbeelding te worden opgenomen en te worden bestemd als "Leiding-Gas". De gronden die tot het gasontvangstation behoren, dienen volgens de Gasunie apart te worden bestemd als "Bedrijf-Gasontvangstation".

Verder wijst de Gasunie er op dat het gestelde in paragraaf 5.7 niet correct is. Tenslotte vraagt de Gasunie om de beoogde wijzigingen voor vaststelling aan hen voor te leggen.

VII Overwegingen naar aanleiding van de zienswijzen

Ten aanzien van de zienswijze van de heer H. Spiekhout

Naar aanleiding van deze zienswijze heeft er overleg plaatsgevonden met de heer Spiekhout en enkele van zijn burens. Uit dat gesprek kwam naar voren dat zij graag parkeerruimte voor hun auto in het plan ingepast zouden zien. Daartoe dient het bestaande voetpad ten noorden van de locatie aan de Buntgras te worden vervangen door een weg die geschikt is om met auto's te worden bereden. Het blijkt mogelijk te zijn om dit voetpad te veranderen in een weg met een breedte van 5,50m, bestaande uit een rijgedeelte van 3,00 meter, een parkeerstrook van 2,00m en een uitstapstrook van 0,50m. Door de heer Spiekhout en zijn burens kan met deze aanpassing worden ingestemd. Deze aanpassing brengt wel mee dat het bestemmingsplan op dit onderdeel gewijzigd moet worden vastgesteld, in die zin dat de breedte de bestemmingsstrook ten noorden van de locatie moet worden verbreed tot 5,50m en de bouwvlakken enigszins in zuidelijke richting moet worden verschoven. Wij stellen u voor om deze zienswijze over te nemen.

Ten aanzien van de zienswijze van de heer A. Eijer.

In het nieuwe bestemmingsplan "Jubbega derde sluis" zijn wij bij het toekennen van bestemmingen in eerste instantie uitgegaan van de bestaande feitelijke toestand, waarbij afhankelijk van dat bestaande feitelijke gebruik een pand wordt bestemd voor bijvoorbeeld wonen, detailhandel of bedrijf. Bepalend voor het toekennen van een bestemming is in deze benadering dus de situatie zoals die in werkelijkheid kan worden waargenomen.

In het centrum van het dorp Jubbega hebben meerdere percelen op grond van het geldende bestemmingsplan echter een bestemming "Centrumdoeleinden", waarbinnen meerdere functies bij recht zijn toegestaan zoals detailhandel, bedrijven en woningen. Ook het perceel van de heer Eijer heeft een dergelijke bestemming.

Het vasthouden aan het eerdere uitgangspunt om uit te gaan van de bestaande feitelijke toestand zou leiden tot een inbreuk op de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden. Daarom hebben wij ons op het standpunt gesteld dat ten aanzien van de percelen binnen de huidige bestemming "Centrumdoeleinden" de gebruiksmogelijkheden van het geldende bestemmingsplan gehandhaafd moet blijven.

Wij stellen u daarom voor de zienswijze van de heer Eijer over te nemen. Tegelijkertijd stellen wij u voor om als ambtshalve aanpassing de percelen welke nu zijn bestemd als

"centrumdoeleinden" in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming "Gemengd" toe te kennen, welke gronden benut mogen worden voor detailhandel, complementaire daghoreca, bedrijven (categorie 1 en 2) en woningen.

Ten aanzien van de zienswijze van de NV Nederlandse Gasunie

De Gasunie wijst er terecht op dat in het ontwerp-bestemmingsplan de gasleiding en het gasontvangstation niet zijn opgenomen. Wij stellen daarom voor om de zaken alsnog in het bestemmingsplan op te nemen. De gasleiding zal daartoe door middel van een dubbelbestemming "Leiding-Gas" in het bestemmingsplan worden opgenomen. Het gasontvangstation zal in het bestemmingsplan worden opgenomen door dit de bestemming "Bedrijf-Gasontvangstation" op te nemen. Als gevolg van deze aanpassingen zal ook paragraaf 5.7 van de toelichting hierop worden aangepast.

Onderdeel van deze aanpassing is een verantwoording van het groepsrisico. De wetgeving op het gebied van externe veiligheid verplicht u als bevoegd gezag een oordeel in te nemen ten aanzien het groepsrisico. Deze verantwoording zal worden opgenomen in de toelichting op het bestemmingsplan en is als document ter inzage gelegd.

VIII. Ambtshalve wijzigingen

Wij stellen u, naast de al genoemde aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen ook voor om enkele ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan aan te brengen.

Woningbouwlocatie Schoolweg en Buntgras

In het kader van de definitieve afronding van de planvorming rond de herinvulling van de beide invullocaties langs de Schoolweg en de Buntgras, is het wenselijk om enkele verbeteringen in het bestemmingsplan aan te brengen.

Ten aanzien van de lokatie aan de Schoolweg wordt in de regels van het bestemmingsplan toegevoegd dat de nokrichting haaks op de weg moet worden gebouwd en dat er een afstand van 2,00 m in acht moet worden genomen ten opzichten van de zijdelingse perceelsgrens.

Ten aanzien van de lokatie aan de Buntgras stellen wij behalve de aanpassingen als gevolg van het tegemoet komen aan de zienswijze van de heer H. Spiekhout, ook voor om de achtergrens van de bestemming te laten doorlopen tot aan de watergang. In het ontwerp-bestemmingsplan werd er nog van uitgegaan dat het bestaande achterpad gehandhaafd zou blijven. Naar onze mening kan de aanleg van dit achterpad echter achterwege blijven omdat er vanuit Plaatselijk Belang weinig waarde werd gehecht aan het voortbestaan van dit pad en omdat daarmee voor de toekomstige bewoners een betere privacysituatie zal ontstaan.

Kleine inhoudelijke verbeteringen en correcties in de regels

Wij stellen voor om op een aantal plaatsen in de regels enkele aanpassingen en verbeteringen aan te brengen. Daarmee wordt beoogd de toepasbaarheid van de regels te verbeteren, enkele overbodige regels te schrappen, een betere aansluiting te verkrijgen met andere plannen die in ontwikkeling zijn en enkele juridisch-technische verbeteringen aan te brengen. Eveneens wordt daarmee beoogd te voorkomen dat panden (vrijwel) volledig ten behoeve van kamerverhuur worden gebruikt.

In de bestemmingen "Horeca", "Detailhandel" en "Bedrijf" wordt verder de bepaling dat de gebouwen slechts ten behoeve van één bedrijf mogen worden gebruikt geschrapt. Het gaat om relatief kleine gebouwen waarbij het voor de planologische gevolgen nauwelijks

verschil uitmaakt of er nu één of meerdere bedrijven gevestigd zijn. Binnen bedrijfswoningen wordt de mogelijkheid geboden voor de uitoefening van beroepsuitoefening-aan-huis of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit.

Enkele kleine aanpassingen op de verbeelding

Gebleken is verder dat de rioolpersleiding van Wetterskip Fryslan niet geheel juist op de kaart is ingetekend. De exacte ligging van de persleiding moet enkele meters in westelijke richting verschoven worden.

Een volledig overzicht van alle wijzigingen is opgenomen in de bijlage bij het raadsbesluit.

IX. Grondexploitatiewet

De Wro schrijft voor dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt bij ruimtelijke ontwikkelingen van enige omvang, waar in dit bestemmingsplan sprake van is, namelijk de bouw van een aantal nieuwe woningen. Met dit exploitatieplan kunnen de gemeentelijke kosten worden verhaald. De gemeenteraad kan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, als in het verhaal van kosten anderszins is voorzien. In dit geval is daar sprake van, omdat de gronden waarop de nieuwe woningen worden gebouwd, eigendom zijn van de gemeente. Door de opbrengst van de grondverkoop is het verhaal van de gemeentelijke kosten derhalve anderszins verzekerd. Wij stellen uw raad voor geen exploitatieplan vast te stellen.

Vervolgproces

Voor zover u ons voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan overneemt, wordt het vastgestelde bestemmingsplan gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State tegen het vastgestelde bestemmingsplan. Voorwaarde daarbij is dat er eerder een zienswijze is ingediend bij de gemeenteraad, tenzij het beroep zich richt tegen de wijzigingen die bij de vaststelling in het bestemmingsplan zijn aangebracht.

Het bestemmingsplan verkrijgt rechtskracht op de dag na afloop van de beroepstermijn, tenzij een belanghebbende bij het indienen van beroep de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak heeft gevraagd het vaststellingsbesluit te schorsen.

Millenniumparagraaf

Dit bestemmingsplan heeft geen relatie met de millenniumdoelstellingen, aangezien hoofdzakelijk gericht is op het vastleggen van de bestaande situatie.

Ter inzage liggende stukken:

Het college van burgemeester en wethouders van Heerenveen,
de secretaris,

de heer F.H. Perdok



de burgemeester,



de heer T.J. van der Zwan



Gemeenteraad

Onderwerp: vaststelling bestemmingsplan "Jubbega 3e Sluis 2012" en beeldkwaliteitsplan "Jubbega-schoollokaties"
Registratienummer: GF12.20007

De raad van de gemeente Heerenveen;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 20 december 2011;

overwegende dat het wenselijk is het bestemmingsplan "Jubbega 3^e Sluis 2012" en het beeldkwaliteitsplan "Jubbega-Schoollokaties" vast te stellen;

gelet op op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening ,

BESLUIT:

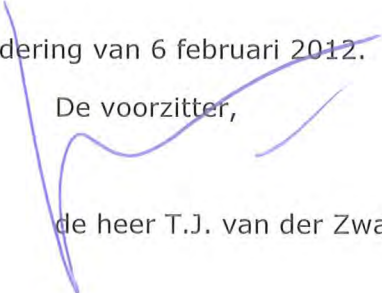
1. Het bestemmingsplan "Jubbega 2012 3^e Sluis" vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0074.BPVGJubbega-VG01 vast te stellen overeenkomstig het ontwerp-bestemmingsplan (GML:NL.IMRO.0074.BPNJubbega-OW01) met dien verstande dat daarin de wijzigingen worden aangebracht zoals deze zijn aangegeven in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bijlage;
2. De zienswijzen over te nemen;
3. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan op te stellen;
4. Het beeldkwaliteitsplan "Jubbega-Schoollokaties" vast te stellen en dit op te nemen in de Welstandsnota Heerenveen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 6 februari 2012.

De griffier,


mevrouw W.J.M.A. Jansen

De voorzitter,


de heer T.J. van der Zwan

STAAT VAN WIJZIGINGEN AANGEBRACHT BIJ VASTSTELLING VAN HET BESTEMMINGSPLAN JUBBEGA

VERBEELDING

De gewijzigd vast te stellen onderdelen op de verbeelding (kaart) zijn op bijgaand exemplaar van de verbeelding gemarkeerd weergegeven.

REGELS

I. Artikel 1

sublid 1: Jubbega 2010 wordt vervangen door Jubbega 2012

sublid 40: vervalt, de bestaande subleden 41 tot en met 70 worden vernummerd in 40 tot en met 69

Sub 41: de zinssnede "en geen bouwwerk is omgevingsvergunning is vereist" vervalt;

sub 68: achter huishouden wordt een puntkomma geplaatst en de zinssnede dan wel naar... groep personen vervalt;

Toegevoegd de volgende nieuwe begripsbepalingen:

8. amusementshal
een bedrijf gericht op de exploitatie van speel-en gokapparatuur, zoals een flipperkasten- en fruitautomatenhal, een snookergelegenheid of een casino;
9. autonoom nachthorecabedrijf
een horecabedrijf dat vooral is gericht op het s avonds en/of' s nachts verstrekken van dranken aan op het bedrijf zelf afkomende bezoekers, zoals een bar-/dancing een discotheek en een naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen horecabedrijf;
26. bouwperceel
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
29. complementair daghorecabedrijf
een horecabedrijf dat vooral is gericht op het overdag verstrekken van dranken en etenswaren aan met name bezoekers van overige centrumvoorzieningen zoals coffeeshops, ijssalon, croissanteriëen, dagcafé's en dagrestaurants en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen horecabedrijven

II. Artikel 2

in sublid e wordt na bouwwerk ingevoegd: "*...waarbij uitstekende delen van ondergeschikte aard tot maximaal 0,5 m buiten beschouwing blijven*"

de laatste volzin: bij toepassing van.... het bouwwerk vervalt

III. Artikel 3

in lid 3.2.1 wordt na gebouwen ingevoegd: "of overkappingen"

in lid 3.2.2 wordt telkens voor bouwwerken ingevoegd: "overige"

IV. Artikel 4

In lid 4.2.1 vervalt sublid b, de bestaande subleden c tot en met f worden vernummerd in subleden b tot en met e. Het nieuwe sublid b wordt vervangen door de volgende tekst:

- b. bedrijfswoningen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" worden gebouwd, met dien verstande dat per aanduiding ten hoogste één bedrijfswoning mag worden gebouwd;

In lid 4.4 worden na sublid c de volgende nieuwe subleden d, e en f ingevoegd:

- d. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van zelfstandig kantoren met een (gezamenlijke) oppervlakte van meer dan 250m² per bouwwerk
- e. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfswoningen en overige bewoning, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding "Bedrijfswoning"
- f. het gebruiken of laten gebruiken van een bedrijfswoning voor meer dan één woning

Na artikel 4 wordt onder vernummering van de bestaande artikelen 5 tot en met 25 in artikel 6 tot en met 26 (inclusief de daarbij behorende subleden en verwijzingen) een nieuw artikel 5 ingevoegd dat luidt als volgt:

V. Nieuw Artikel 5

ARTIKEL 5

BEDRIJF-GASVERDEELSTATION

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Bedrijf-Gasverdeelstation" aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. *gebouwen ten behoeve van een gasverdeelstation met uitzondering van geluidszoneringsplichtige inrichtingen en risicovolle inrichtingen met de daarbij behorende*
- b. *ondergrondse en bovengrondse leidingen*
- c. *wegen en paden*
- d. *parkeervoorzieningen*
- e. *water*
- f. *groenvoorzieningen*
- g. *bouwwerken, geen gebouwen zijnde,*

5.2 Bouwregels

5.2.1 *Voor het bouwen van de onder 5.1 sub a bedoelde gebouwen gelden de volgende regels*

- a. *gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd*
- b. *de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven goot- en bouwhoogte*

5.2.2 *Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:*

- *de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5,00 m*

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen, ten behoeve van een goede woonsituatie, de sociale veiligheid, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

VI. Artikel 7 Detailhandel

In artikel 7 lid 7.1 onder a sub 2 wordt na bedrijfswoningen toegevoegd: *al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit;*

In lid 7.2.1 vervalt sublid b, de bestaande subleden c tot en met f worden vernummerd in subleden b tot en met e.

In 7.5 wordt na sub c een nieuw sublid d ingevoegd met de volgende tekst:

- d. *het gebruiken of laten gebruiken van bedrijfswoningen in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, zódanig dat de bedrijfsvloeroppervlakte:*
 - 1. *meer bedraagt dan 30% van de vloeroppervlakte van de begane grond van het hoofdgebouw, inclusief de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning op het perceel; of*
 - 2. *meer bedraagt dan 50,00 m²;*

VII. Nieuw Artikel 8

Artikel 8 wordt vervangen door een nieuw artikel 8 dat luidt als volgt:

Artikel 8 Gemengd

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "gemengd" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. *gebouwen ten behoeve van*
 - 1. *detailhandel;*
 - 2. *bedrijven genoemd in bijlage 2 onder de categorie 1 en 2;*
 - 3. *dienstverlenende bedrijven of dienstverlenende instellingen;*
 - 4. *complementaire daghoreca;*
 - 5. *woningen;*
- b. *aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij woningen met de daarbij behorende*
- c. *wegen en straten*
- d. *tuinen, erven en terrein*
- e. *groenvoorzieningen*
- f. *bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

8.2 bouwregels

8.2.1 *Voor het bouwen van de in lid 8.1 onder a genoemde gebouwen gelden de volgende regels:*

- a. *gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd*
- b. *het bebouwingspercentage van een bouwvlak mag niet meer bedragen dan:*
 - 1. *het ter plaatse van de aanduiding "maximaal bebouwingspercentage (%)" aangegeven percentage*
 - 2. *100% indien ter plaatse geen aanduiding maximaal bebouwingspercentage is aangegeven*
- c. *ter plaatse van de aanduiding "gevellijn" zullen per hoofdgebouw een (of meer) gevels in de gevellijn worden gebouwd*
- d. *de goot- en bouwhoogte van gebouwen mogen niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte (m)" aangegeven goot- en bouwhoogte*
- e. *de dakhelling mag niet minder en niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding "minimale en maximale dakhelling (graden)" aangegeven dakhelling,*

tenzij de bestaande dakhelling minder bedraagt, in welk geval de dakhelling tenminste de bestaande dakhelling moet bedragen;

8.2.2 *Voor het bouwen van de in lid 8.1 onder b genoemde aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij woningen gelden de volgende regels*

- a. aan- en uitbouwen mogen op niet minder dan 1 meter achter de naar de weg gekeerde gevels van de woning worden gebouwd*
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag per woning niet meer bedragen dan 100m²*
- c. de goothoogte van een aan- of uitbouw, bijgebouw of overkapping mag niet meer bedragen dan 3,50m*
- d. de dakhelling van een aan- of uitbouw, bijgebouw of overkapping mag niet meer bedragen dan 60 graden*

8.2.3 *Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:*

- a. de oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag, voorzover gebouwd vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw danwel het verlengde daarvan, niet meer bedragen dan 2,00 m²;*
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1,00 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw danwel het verlengde daarvan, niet meer mag bedragen dan 2,00 m;*
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5,00 m*

8.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen, ten behoeve van een goede woonsituatie, de sociale veiligheid, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

8.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de sociale veiligheid, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in 8.2.1 sub b en toestaan dat het binnen het bouwvlak gelegen gedeelte van een bouwperceel tot ten hoogste 100% wordt bebouwd*
- b. het bepaalde in 8.2.1 sub c en toestaan dat een gevel achter de gevellijn wordt gebouwd;*

8.5 Specifieke gebruiksregels

Onder met deze bestemming strijdig gebruik wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. het gebruiken en laten gebruiken van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning.*
- b. het gebruiken of laten gebruiken van gronden of bouwwerken voor autonome nachthorecabedrijven*
- c. het gebruiken of laten gebruiken van gronden of bouwwerken ten behoeve van een amusementshal*

8.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de sociale veiligheid, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- *het bepaalde in lid 8.1, sub a, onder 1, en toestaan dat tevens bedrijven worden gevestigd die naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in bijlage 2, onder de categorieën 1 en 2, met dien verstande dat, het geen geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven betreft;*

VII. Artikel 11 Maatschappelijk

In lid 11.1, sub 7 toegevoegd: een brandweerkazerne, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "brandweerkazerne";

In lid 11.1 onder a sub 8 wordt na bedrijfswoningen toegevoegd:

al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit;

Lid 11.2.1 sublid b, wordt vervangen door:

- b. *per bestemmingsvlak mag ten hoogste één bedrijfswoning worden gebouwd*

Na lid 11.2.1 sublid b wordt onder aanpassing van de bestaande subleden c en d in d en e een nieuw sublid c ingevoegd dat luidt als volgt:

- c. *de oppervlakte van een bedrijfswoning mag ten hoogste 120,00 m² bedragen*

In 11.4 wordt na sub d een nieuw sublid e ingevoegd met de volgende tekst:

- e. *het gebruiken of laten gebruiken van woonhuizen in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, zódanig dat de bedrijfsvloeroppervlakte:*
1. *meer bedraagt dan 30% van de vloeroppervlakte van de begane grond van het hoofdgebouw, inclusief de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen op het perceel; of*
 2. *meer bedraagt dan 50,00 m²;*

IX. Artikelen 13 en 14 Verkeer en Verkeer-verblijf

In de leden 13.4 en 14.4 wordt na het gedachtenstreepje het gebruik vervangen door "het gebruiken of laten gebruiken"

X. Artikel 16 Wonen-1

In lid 16.4 wordt een nieuw sublid a ingevoegd met de volgende tekst:

- a. *het bepaalde in lid 16.2.2 sub a en toestaan dat aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen op minder dan 1,00 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de woning of het verlengde daarvan worden gebouwd of voor de naar de weg gekeerde gevels worden gebouwd*

Het bestaande sublid a wordt vernummerd in sublid b

XI. Artikel 17 Wonen-2

In lid 17.2.1 worden de subleden e en f vervangen door de nieuw subleden e en f en wordt een nieuw sub g toegevoegd met de volgende tekst

- e. *de dakhelling mag niet minder bedragen dan 30° en niet meer bedragen dan 60°, met dien verstande dat*
 - 1. *lessenaarsdaken niet zijn toegestaan;*
 - 2. *voorzover op de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding- afwijkende bouwregels 1" een hoofdgebouw wordt voorzien van een zadeldak de dakhelling niet minder mag bedragen dan 30° en niet meer mag bedragen dan 60°,*
- f. *de afstand van een niet aangebouwde zijde van het woonhuis tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 1,00 m bedragen, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding- afwijkende bouwregels 2" de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens niet minder dan 2,00 m mag bedragen*
- g. *de nokrichting van een woonhuis op de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding- afwijkende bouwregels 2" mag uitsluitend haaks op de weg worden gebouwd.*

Onder vernummering van de bestaande leden 17.4 en 17.5 in respectievelijk 17.5 en 17.6 wordt een nieuw lid 17.4 ingevoegd met de volgende tekst:

17.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de sociale veiligheid, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- *het bepaalde in lid 17.2.2 sub a en toestaan dat aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen op minder dan 1,00 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de woning of het verlengde daarvan worden gebouwd of voor de naar de weg gekeerde gevels worden gebouwd*

XII. Artikel 18 Wonen-woongebouw

in lid 18.2.2 sublid a wordt "de woning" vervangen door "het woongebouw"

in lid 18.2.2 sublid b wordt "woning" vervangen door bestemmingsvlak

XIII. Nieuw artikel 19

Na artikel 18 wordt onder vernummering van de bestaande artikelen 19 tot en met 26 in de artikelen 20 tot en met 27 (inclusief de daarbij behorende subleden en verwijzingen) een nieuw artikel 19 ingevoegd dat luidt als volgt:

Artikel 19

Leiding-Gas

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding – Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor (een) hoofdaardgastransportleiding(en) en de

daarbij behorende bouwwerken met een met belemmerde strook ter breedte van 5 meter aan weerszijden van de hartlijn van de h ter plaatse van de aanduiding "hartlijn leiding – gas"

19.2 Bouwregels

19.2.1 In afwijking van het bepaalde bij de andere voor die gronden voorkomende bestemmingen, mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.

19.2.2 Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

19.2.3 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:

- de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3,00 m.

19.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen, ten behoeve van een goede woonsituatie, de sociale veiligheid, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

19.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de sociale veiligheid, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, bij omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 19.2.1 en lid 19.2.2, en toestaan dat de in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen genoemde gebouwen worden gebouwd, mits uit vooraf ingewonnen advies bij de betreffende leidingbeheerders is gebleken dat hiertegen uit oogpunt van doelmatig leidingbeheer geen bezwaar bestaat;
- b. het bepaalde in lid 19.2.3 en toestaan dat de in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits uit vooraf ingewonnen advies bij de betreffende leidingbeheerders is gebleken dat hiertegen uit oogpunt van doelmatig leidingbeheer geen bezwaar bestaat.

19.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

19.5.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van hoogopgaande en/of diepwortelende beplanting;
- b. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
- c. het verrichten van grondroeractiviteiten (bijvoorbeeld het aanbrengen van kabels drainage en leidingen, met uitzondering van rioolleidingen) anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- e. diepploegen;
- f. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
- g. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen.

19.5.2 Het in lid 19.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

19.5.3 De in lid 19.5.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien de betreffende werken of werkzaamheden de belangen van de leiding niet onnevenredig schaden

19.5.4 Een omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat schriftelijk advies is verkregen van de beheerder van de gasleiding

Artikel 20 Leiding – Riool

De bestemmingsomschrijving is als volgt aangevuld:

De voor 'Leiding – Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor (een) ondergrondse rioolleiding(en) en de daarbij behorende bouwwerken, met een belemmerde strook ter breedte van 3 meter aan weerszijden van de hartlijn van de (riool)persleiding ter plaatse van de aanduiding "hartlijn leiding – riool".

IXV. Nieuw artikel 23

Na artikel 22 wordt onder vernummering van de bestaande artikelen 23 tot en met 27 in de artikelen 24 tot en met 28 (inclusief de daarbij behorende subleden en verwijzingen)

-

+een nieuw artikel 23 ingevoegd dat luidt als volgt:

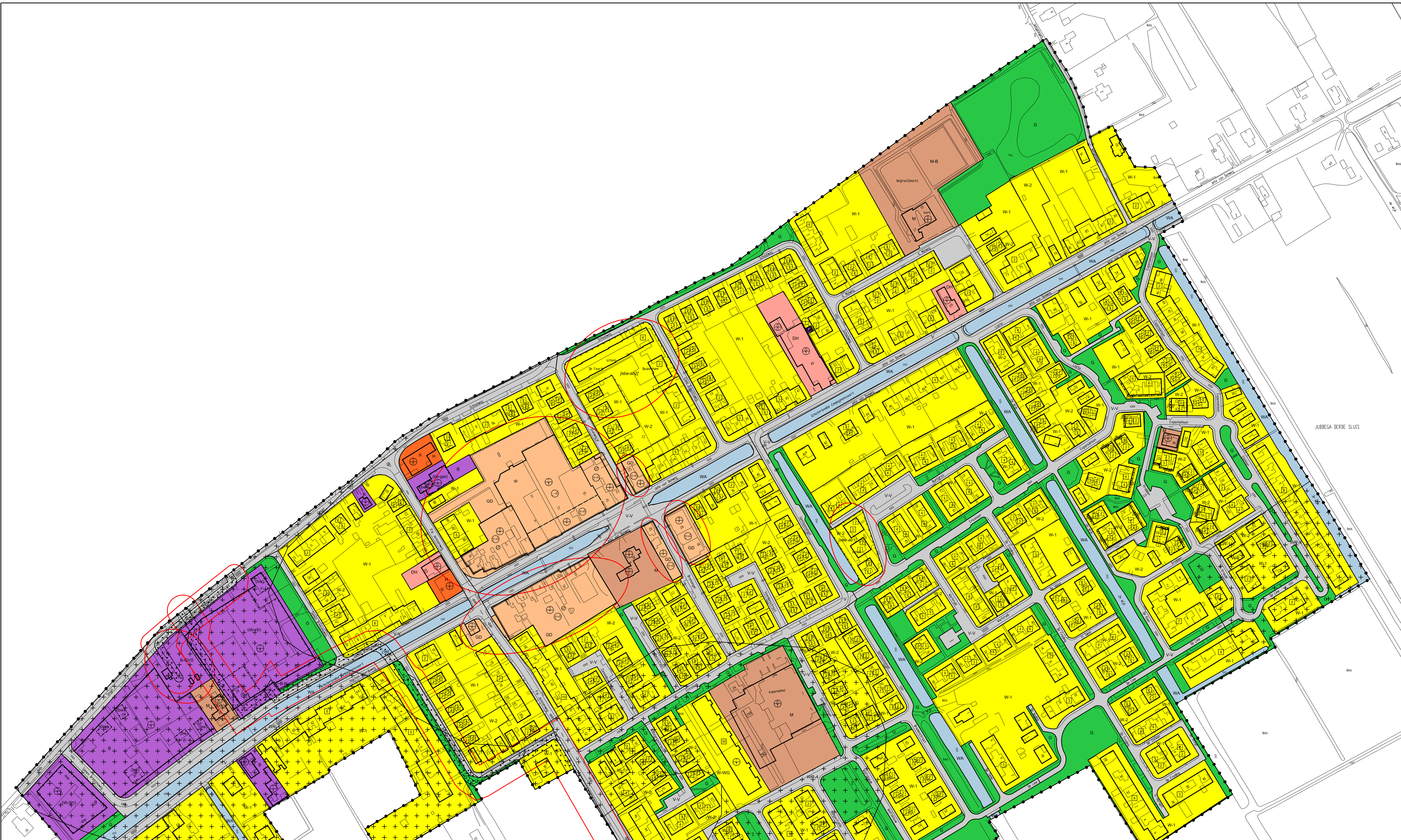
Artikel 23 Algemene Bouwregels

De bouwgrenzen mogen in afwijking van de verbeelding en de bestemmingen in deze regels, uitsluitend worden overschreden door:

- a. *tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, erkers, serres, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits*
 1. *de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,50 m;*
 2. *de hoogte van erkers, serres, entreeportalen e.d. niet meer bedraagt dan 4,00 m*
 3. *de breedte van erkers, serres, entreeportalen niet meer bedraagt dan 4,00 m*
- b. *andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,00 m.*

XV. Artikel 28

"Jubbega 3^e sluis 2010" wordt gewijzigd in "Jubbega 3^e sluis 2012"



LEGENDA

Plangebied
 Plangebiedsgrens

Bestemmingen	artikelnummer
A	3
B	4
B-GIS	5
B-N	6
BH	7
GD	8
G	9
H	10
M	11
M-B	12
V	13
V-V	14
WA	15
W-1	16
W-2	17
W-2G	18
W-2V	19
L-G	20
L-R	21
W	22

Aanduidingen

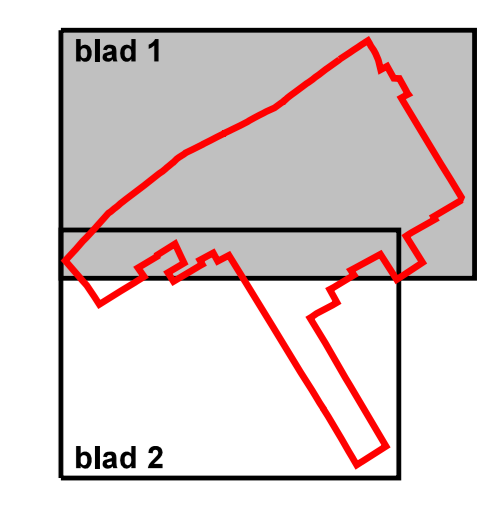
(bwl)	bedrijftuwing
(bkl)	brandweerkazene
(sb-gs)	specifieke vorm van bedrijf - carrosseriebedrijf
(sb-gr)	specifieke vorm van bedrijf - garagebedrijf
(sb-ij)	specifieke vorm van bedrijf - ijzer- en metaalhandel
(bwt)	bouwvlak
(bpl)	bijgebouwen
(sba-ab1)	specifieke bouwaanduiding - afwijkende bouwregels 1
(sba-ab2)	specifieke bouwaanduiding - afwijkende bouwregels 2
(m)	maatvoeringsvlak
(g)	minimale-maximale dakhelling (graden)
(%)	maximum bebouwingspercentage (%)
(m)	maximale goot- en bouwhoogte (m)
(E)	maximum aantal wooneenheden
(E)	maximum aantal aanpen te bouwen wooneenheden

vervoerswegen

- G - hartlijn leiding - gas
- R - hartlijn leiding - riool

Verklaring

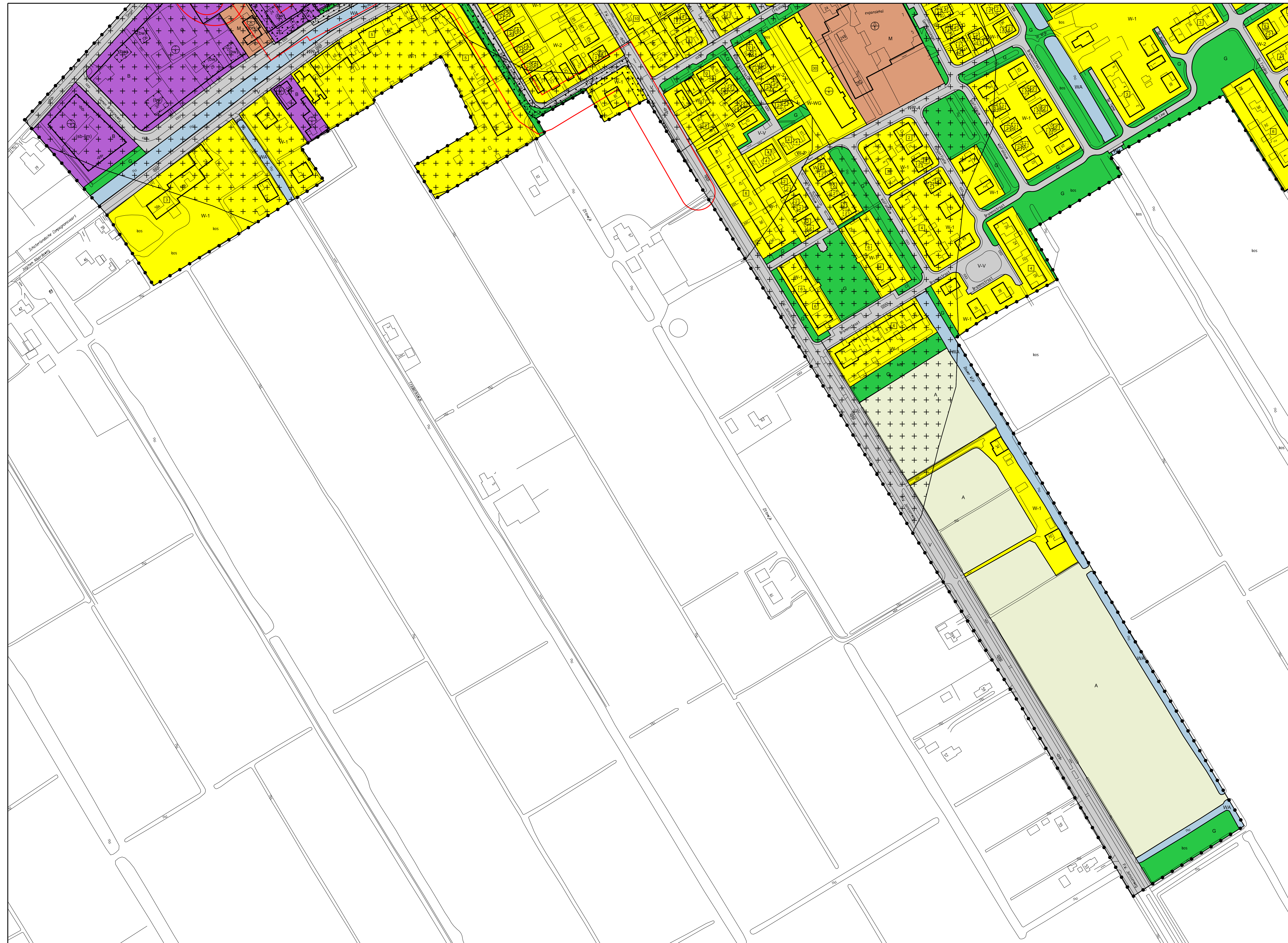
- gsgvns GBKN
- onderdelen waarop het plan gewijzigd wordt vastgesteld



Gemeente Heerlen
 Bestemmingsplan Jubbege De sluis 2012
 blad 1 van 2
 Verbetting

datum: 06.02.2012
 schaal: 1:1000
 autorisatienr.: 8411058
 status: vastgesteld
 projectnr.: 550.17.52.07.00
 pagina: 1/1
 NL.IMMO.2014.014-G13ubbege-V001

BügelHajema
 BÜGELHAJEMA ARCHITECTEN B.V. Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Wijkontwikkeling
 Buitenveldertsingel 70, 6525 RZ, Heerlen, Nederland
 t. 0430 610 100
 e. info@buegelhajema.nl www.buegelhajema.nl



LEGENDA

Plangebied
 Plangebiedsgrens

Bestemmingen	artikelnummer
A	3
B	4
B-GV	5
B-N	6
DH	7
G	8
G-1	9
H	10
M	11
M-S	12
V	13
V-V	14
WA	15
W-1	16
W-2	17
W-3	18
W-V	19
W-V	20
W-V	21

Aanduidingen

- (bw) bedrijfswooning
- (bk) brandweerkazerne
- (b-cb) specifieke vorm van bedrijf - carrosseriebedrijf
- (b-gar) specifieke vorm van bedrijf - garagebedrijf
- (b-m) specifieke vorm van bedrijf - ijzer- en metaalhandel
- bouwvlak
- hijgebouwen
- specifieke bouwaanduiding - afwijkende bouwregel 1
- specifieke bouwaanduiding - afwijkende bouwregel 2
- maatvoeringsvlak
- minimale-maximale dakhelling (graden)
- maximale bebouwingspercentage (%)
- maximale goot- en bouwhoogte (m)
- maximale aantal wooneenheden
- maximale aantal aan te bouwen wooneenheden

gevelijn

- G - hartlijn leiding - gas
- R - hartlijn leiding - riool

Verklaring

- gegevens GBKN
- onderdelen waarop het plan gewijzigd wordt vastgesteld

