

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK I	2
Inleidende bepalingen	2
Artikel 1 Begripsbepalingen	2
Artikel 2 Wijze van meten	6
HOOFDSTUK II	7
bestemmingsbepalingen	7
Artikel 3 Woongebied 1 (WG1)	7
Artikel 4 Woongebied 2 (WG2)	11
Artikel 5 Woondoeleinden (W)	14
Artikel 6 Crematorium (CR)	17
Artikel 7 Agrarische cultuurgrond (Ac)	19
Artikel 8 Openbaar gebied (O)	21
Artikel 9 Groenvoorzieningen (G)	23
Artikel 10 Verkeersdoeleinden (V)	24
Artikel 11 Water (WA)	26
HOOFDSTUK III	27
Overige bepalingen	27
Artikel 12 Anti-dubbeltelbepaling	27
Artikel 13 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening	28
Artikel 14 Algemene vrijstellingsbevoegdheid	29
Artikel 15 Procedureregeling	30
Artikel 16 Overgangsbepalingen	31
Artikel 17 Monitoring	32
Artikel 18 Slotbepaling	33
Bijlagen	34
Bijlage 1 "Jabikswoude/ Stedenbouwkundig ontwerp"	
Bijlage 2 Categorale bedrijvenlijst	
Bijlage 3 Gebouwen als bedoeld in artikel 5.4.1	

Hoofdstuk I

INLEIDENDE BEPALINGEN

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

het plan:

het bestemmingsplan 'Jabikswoude' van de gemeente Leeuwarden;

de kaart:

de kaart van het bestemmingsplan 'Jabikswoude', met tekeningnummer TEK01-ZDL00001-01F;

bestemmingsvlak:

een op de kaart aangegeven vlak met een zelfde bestemming;

bestemmingsgrens:

een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;

bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

gebouw:

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

bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

bouwvlak:

een op de kaart aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten;

bouwgrens:

een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak;

bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

perceelsgrens:

een grens van een bouwperceel;

bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond;

hoofdgebouw:

een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

bijgebouw:

een gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen (hoofd)gebouw en qua afmetingen ondergeschikt is aan dat (hoofd)gebouw;

aanbouw / uitbouw:

een gebouw dat architectonisch en qua maatvoering ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en dat een vergroting c.q. uitbreiding van het hoofdgebouw vormt die in directe verbinding staat met dat hoofdgebouw en ten dienste staat van dat hoofdgebouw;

aan-huis-verbonden beroep:

een beroep, dat in of bij een woning met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend en dat is gericht op het verlenen van diensten;

woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden c.q. een groep van personen die gebruik maken van voor bewoning gemeenschappelijke voorzieningen zoals keuken, toilet en douche;

detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

50 meter zone rond Goutum:

Het op de kaart aangegeven gebied waarbinnen de bouw van gebouwen is uitgesloten.

dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling:

bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf;

beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

horizontale diepte van een gebouw:

de lengte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de naar de weg gekeerde gevel;

naar de weg gekeerde gevel:

de gevel die is gericht naar de straatzijde die correspondeert met het adres waarop de woning gevestigd is, zijnde de gevel waar in het algemeen het huisnummer is aangegeven, de brievenbus en/of de formele hoofdingang van het gebouw zich bevinden;

parkeerschuur:

een gebouw bestemd en ingericht voor het gemeenschappelijk stallen van auto's en andere motorvoertuigen;

peil:

- a. voor een bouwwerk op een bouwperceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
 - de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een bouwperceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:
 - de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

geluidzoneringsplichtige inrichting:

een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidzone moet worden vastgesteld;

seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden;

zorggerelateerde voorzieningen:

voorzieningen die ten dienste staan van verzorgd wonen, zoals medische en therapeutische voorzieningen alsmede detailhandel in hulp- en zorgmiddelen;

zorgwoning:

een complex van ruimten uitsluitend of voornamelijk bestemd voor de huisvesting van personen die vanwege fysieke, psychische en of sociale beperkingen niet in staat zijn tot het voeren van een zelfstandig huishouden;

woon-zorgcomplex:

twee of meer aaneengebouwde zorgwoningen al dan niet in combinatie met zorggerelateerde voorzieningen.

langzaamverkeersroute:

een weg bestemd voor in hoofdzaak verkeer voor de ontsluiting van de aan de weg grenzende percelen alsmede voor langzaam verkeer.

kiosk:

een gebouw of een deel van een gebouw welke door zijn indeling kennelijk is bedoeld te worden gebruikt voor kleinschalige detailhandel ten behoeve van de verkoop van bloemen, kranten, tijdschriften, rookwaren, snoep en andere voor dagelijks gebruik aan te wenden artikelen en goederen met een vloeroppervlak van maximaal 100 m².

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

de hoogte van een bouwwerk:

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

de goothoogte van een bouwwerk:

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

de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

de oppervlakte van een bouwwerk:

de oppervlakte gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, nederwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondconstructie, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk.

Hoofdstuk II

BESTEMMINGSBEPALINGEN

Artikel 3 Woongebied 1 (WG1)

Bestemmingsomschrijving

De op de kaart voor Woongebied 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- c. zorgwoningen met zorggerelateerde voorzieningen waaronder kiosken, ter plaatse van de aanduiding 'woonzorgzone' op de kaart ;

met daaraan ondergeschikt:

- d. een langzaam verkeersroute, ter plaatse van de aanduiding 'indicatie langzaamverkeersroute' op de kaart;
- e. een waterloop, ter plaatse van de aanduiding 'indicatie waterloop' op de kaart;
- f. wegen, woonstraten en paden;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. speelvoorzieningen;
- j. water;
- k. tuinen en erven;

met de daarbij behorende:

- l. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Beschrijving in hoofdlijnen

Deze beschrijving in hoofdlijnen bevat de basis voor de toetsing van bouwplannen en de inrichting van de openbare ruimte.

De beschrijving in hoofdlijnen is richtinggevend voor de toepassing van de in de planvoorschriften opgenomen inrichtingsvoorschriften en bebouwingsmogelijkheden waaronder de nadere eisen (3.4) en vrijstelling van de bouwvoorschriften (3.5).

Stedenbouwkundige structuur

De woningen dienen wat betreft de goothoogte, situering, bouwhoogte en dakhelling per straatzijde een stedenbouwkundige spreiding en onderlinge samenhang te hebben zoals aangegeven in "Jabikswoude/ Stedenbouwkundig ontwerp" dat als bijlage 1 deel uitmaakt van deze voorschriften.

3.3 Bouwvoorschriften

3.3.1 Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Als hoofdgebouw mogen uitsluitend de in lid 3.1. sub a. en c. genoemde gebouwen worden gebouwd.

- b. Het aantal woningen als bedoeld in lid 3.1.sub a. zal ten minste 280 en ten hoogste 290 bedragen. De woningen mogen vrijstaand, halfvrijstaand, geschakeld, aaneengebouwd en gestapeld (appartementenbouw) worden gebouwd, met dien verstande dat maximaal 30 % van het aantal woningen in gestapelde vorm mag worden gebouwd.
- c. In aanvulling op het bepaalde in lid 3.3.1. onder b geldt dat binnen de gronden voorzien van de aanduiding 'woonzorgzone' tevens zorgwoningen en zorggerelateerde voorzieningen waaronder kiosken gebouwd mogen worden.
- d. De goothoogte van de hoofdgebouwen ten hoogste 6 m mag bedragen.
- e. De (nok)hoogte van de hoofdgebouwen ten hoogste 11 m mag bedragen.
- f. De dakhelling van de hoofdgebouwen maximaal 75 ° mag bedragen.
- g. De afstand van de voorgevel van het hoofdgebouw tot de naar de weg gekeerde perceelsgrens zal ten hoogste 5,00 m bedragen.
- h. De afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen zal:
 1. aan beide zijden van het vrijstaande hoofdgebouw ten minste 3,00 m bedragen;
 2. aan één zijde van het halfvrijstaande en/of geschakelde hoofdgebouw ten minste 3,00 m bedragen;
 3. aan één zijde alleen bij de eindwoningen van aaneengebouwde hoofdgebouwen ten minste 3,00 m bedragen.
- i. Binnen de op de kaart van de aanduiding 'bebouwingsaccent' voorziene gronden zal het aantal bouwlagen van het hoofdgebouw ten minste 3 en ten hoogste 7 bedragen, met dien verstande dat de hoogte maximaal 22 m zal bedragen.

3.3.2 Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woningen als bedoeld in lid 3.1sub a gelden de volgende bepalingen:

- a. De gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen per hoofdgebouw zal ten hoogste 50 m² bedragen, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen en het hoofdgebouw ten hoogste 55 % van de oppervlakte van het bouwperceel zal bedragen.

3.3.3 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. De hoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel ten hoogste 1,00 m zal bedragen.
- b. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 6,50 m bedragen.

3.4 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, ten behoeve van:

1. de woonsituatie;
2. het straat- en bebouwingsbeeld;
3. de verkeersveiligheid;
4. de sociale veiligheid;
5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de in de leden 3.3.1 t/m 3.3.3 genoemde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

3.5 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

3.5.1 Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 3.1 en toestaan dat er parkeerschuren worden gerealiseerd met dien verstande dat:
 1. het aantal parkeerschuren niet meer zal bedragen dan 7;
 2. de oppervlakte per parkeerschuur niet meer zal bedragen dan 400 m²;
 3. de hoogte van een parkeerschuur niet meer zal bedragen dan 6,00 m;

- b. het bepaalde in lid 3.3.1. sub h onder 1, 2 en 3 en toestaan dat de minimale afstand van de hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelgrens (perceelgrenzen) wordt verminderd tot 1,00 meter dan wel, ingeval hoofdgebouwen aaneengebouwd worden gebouwd, de hoofdgebouwen worden gebouwd in de zijdelingse perceelgrens.

- c. het bepaalde in lid 3.3.2. sub a en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen wordt vergroot tot ten hoogste 100 m², met dien verstande dat:
 - de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten hoogste 50% van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover gelegen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw en verminderd met de oppervlakte van het hoofdgebouw, zal bedragen.

3.5.2 De in lid 3.5.1, onder a t/m c genoemde vrijstellingen kunnen slechts worden verleend indien deze geen onevenredige aantasting zullen opleveren van het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de sociale veiligheid, de verkeersveiligheid en/ of de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.6 Inrichtingsvoorschriften

Voor het inrichten van de gronden gelden de volgende bepalingen:

- a. De afstand van de naar de openbare weg gekeerde gevel van een hoofdgebouw waarvan de goothoogte maximaal 3,50 m bedraagt, tot het voor het openbare (weg)verkeer aan te wenden gebied, bedraagt ten hoogste 2,00 m.
- b. De afstand van de naar de openbare weg gekeerde gevel van een hoofdgebouw waarvan de goothoogte meer bedraagt dan 3,50 m en minder dan 8,00 m tot het voor het openbare (weg)verkeer aan te wenden gebied bedraagt ten minste 4,00 m en ten hoogste 6,00 m.
- c. In afwijking van het bepaalde in 3.6 onder a en b dienen, ingeval op de kaart een gevelbouwgrens is aangegeven, de hoofdgebouwen achter de naar de weg gekeerde gevelbouwgrens gebouwd te worden.
- d. De binnen het woongebied geplande woonzorgzone zal worden gesitueerd ter plaatse van de gronden voorzien van de aanduiding 'woonzorgzone'.
- e. De langzaam verkeersroute zal worden gesitueerd ter plaatse van de gronden voorzien van de aanduiding 'indicatie langzaamverkeersroute' dan wel binnen een afstand van 10,00 m aan weerszijden daarvan.
- f. De waterloop zal worden gesitueerd ter plaatse van de gronden voorzien van de aanduiding 'indicatie waterloop' dan wel binnen een afstand van 20,00 m aan weerszijden daarvan, met dien verstande dat de breedte van de waterloop ten minste 5,00 m en ten hoogste 10,00m zal bedragen.

- g Het gebouw binnen de gronden voorzien van de aanduiding 'bebouwingsaccent' dient uit minimaal 3 en maximaal 7 bouwlagen te bestaan.
- h. Voor de gronden binnen deze bestemming gelden de CROW parkeernormen d.d. juni 2003 (publicatie 182) zoals deze nader zijn gepreciseerd door de gemeente Leeuwarden.
- i Voor zover woningen niet vrijstaand worden gebouwd dienen deze door middel van aaneenschakeling dan wel door het aaneen bouwen te worden gerealiseerd.

3.7 Gebruiksvoorschriften

3.7.1 Het is verboden gronden of opstallen te gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de in het plan aan de grond gegeven bestemming.

3.7.2 Onder strijdig gebruik als bedoeld in lid 3.7.1 wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van meer dan 1.500 m² aan gronden en opstallen ter plaatse van de aanduiding 'woonzorgzone' ten behoeve van zorggerelateerde voorzieningen;
- b. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen als woning;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van detailhandel, tenzij het betreft de gronden voorzien van de aanduiding 'woonzorgzone' waarbinnen detailhandel in zorggerelateerde voorzieningen is toegestaan alsmede detailhandel ten behoeve van de verkoop van bloemen, kranten, tijdschriften, rookwaren, en etenswaren (zgn. kioskverkoop), met dien verstande dat de vloeroppervlakte van een kiosk maximaal 100 m² mag bedragen;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsdoeleinden;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep, zodanig dat de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel, met dien verstande dat de bedrijfsvloeroppervlakte ten hoogste 50 m² zal bedragen;
- f. het gebruik van de gronden en gebouwen voor een seksinrichting.

3.7.3 Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 3.7.1 indien strikte toepassing van de verbods- bepalingen zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
- b. het bepaalde in lid 3.7.2. sub d en toestaan dat de gronden en bouwwerken, in combinatie met het wonen, worden gebruikt ten behoeve van:
 - 1. een bedrijf zoals genoemd in bijlage 2 onder de categorieën 1 en 2 met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
 - 2. een dienstverlenend bedrijf en/ of dienstverlenende instelling, mits de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel, met een maximum van 50 m².

3.8 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 3.7.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2^e van de Wet op de economische delicten.

Artikel 4 Woongebied 2 (WG2)

4.1 Bestemmingsomschrijving

De op de kaart voor Woongebied 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep;
 - b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- met daaraan ondergeschikt:
- c. een hoofdontsluiting, ter plaatse van de aanduiding 'indicatie hoofdontsluiting ' op de kaart;
 - d. wegen, woonstraten en paden;
 - e. parkeervoorzieningen;
 - f. groenvoorzieningen;
 - g. speelvoorzieningen;
 - h. water;
 - i. tuinen en erven;
- met de daarbij behorende:
- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwvoorschriften

4.2.1 Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Als hoofdgebouw mogen uitsluitend de in lid 4.1.sub a. genoemde gebouwen worden gebouwd.
- b. Het aantal woningen zal ten hoogste 18 bedragen. Er mogen vrijstaande en halfvrijstaande woningen worden gebouwd.
- c. De afstand van de voorgevel van het hoofdgebouw tot de naar de weg gekeerde perceelsgrens zal ten minste 5,00 m bedragen.
- d. De afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen zal:
 - 1. aan beide zijden van het vrijstaande hoofdgebouw ten minste 3,00 m bedragen;
 - 2. aan één zijde van het halfvrijstaande hoofdgebouw ten minste 3,00 m bedragen.
- e. De horizontale diepte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 15,00 m bedragen.
- f. De goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 8,00 m bedragen.
- g. De hoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 12,50 m bedragen.
- h. De dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste 45° bedragen.
- i. De dakhelling van een hoofdgebouw zal ten hoogste 75° bedragen.

4.2.2 Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. De gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen per hoofdgebouw zal ten hoogste 50 m² bedragen, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten hoogste 50% van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover gelegen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw en verminderd met de oppervlakte van het hoofdgebouw, zal bedragen.
- b. Vóór de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw mogen over de halve aaneengesloten breedte van het hoofdgebouw geen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd.
- c. De goothoogte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen zal ten hoogste 3,00 m bedragen.
- d. De dakhelling van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen zal ten hoogste 60° bedragen.

4.2.3 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. De hoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel ten hoogste 1,00 m zal bedragen.
- b. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 6,50 m bedragen.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, ten behoeve van:

1. de woonsituatie;
2. het straat- en bebouwingsbeeld;
3. de verkeersveiligheid;
4. de sociale veiligheid;
5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de in de leden 4.2.1 t/m 4.2.3 genoemde gebouwen en bouwwerken.

4.4 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

4.4.1 Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 4.2.1 sub h en toestaan dat de dakhelling wordt verlaagd tot 0°.
- b. het bepaalde in lid 4.2.2. sub a en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen wordt vergroot tot ten hoogste 100 m², met dien verstande dat:
 - de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten hoogste 50% van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover gelegen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw en verminderd met de oppervlakte van het hoofdgebouw, zal bedragen.

4.4.2. De in lid 4.4. sub 1, onder a en b genoemde vrijstellingen kunnen slechts worden verleend indien deze geen onevenredige aantasting zullen opleveren van het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de sociale veiligheid, de verkeersveiligheid en/ of de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.5 Inrichtingsvoorschriften

Voor het inrichten van de gronden geldt de volgende bepaling:

- a. De hoofdontsluiting binnen deze bestemming zal worden gesitueerd ter plaatse van de gronden voorzien van de aanduiding 'indicatie hoofdontsluiting' op de kaart dan wel binnen een afstand van 10 m aan weerszijden daarvan.
- b. De waterloop zal worden gesitueerd ter plaatse van de gronden voorzien van de aanduiding 'indicatie waterloop' op de kaart dan wel binnen een afstand van 20,00 m aan weerszijden daarvan, met dien verstande dat de breedte van de waterloop ten minste 5,00 m en ten hoogste 10,00 m zal bedragen.

- c. De afstand van een woning ten opzichte van de bestemming "Agrarische cultuurgrond" nader voorzien van de aanduiding "grondgebonden tuinbouw", dient minimaal 30 meter te bedragen.
- d. Voor de gronden binnen deze bestemming gelden de CROW parkeernormen d.d. juni 2003 (publicatie 182) zoals deze nader zijn gepreciseerd door de gemeente Leeuwarden.

4.6 Gebruiksvoorschriften

4.6.1 Het is verboden gronden of opstallen te gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de in het plan aan de grond gegeven bestemming.

4.6.2 Onder strijdig gebruik als bedoeld in lid 4.6.1 wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen als woning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van de uit oefening van detailhandel;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsdoeleinden;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep, zodanig dat de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel, met dien verstande dat de bedrijfsvloeroppervlakte ten hoogste 50 m² zal bedragen;
- e. het gebruik van de gronden en gebouwen voor een seksinrichting.

4.6.3 Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 4.6.1 indien strikte toepassing van de verbodsbepalingen zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd;
- b. het bepaalde in lid 4.6.2. sub c en toestaan dat de gronden en bouwwerken, in combinatie met het wonen, worden gebruikt ten behoeve van:
 - 1. een bedrijf zoals genoemd in bijlage 2 onder de categorieën 1 en 2 met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
 - 2. een dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling, mits de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel, met een maximum van 50 m².

4.7 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 4.6.1. wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2^e van de Wet op de economische delicten.

Artikel 5 Woondoeleinden (W)

5.1 Bestemmingsomschrijving

De op de kaart voor Woondoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor: woningen al dan niet in combinatie met ruimten voor een aan-huis-verbonden beroep;

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
met daaraan ondergeschikt:
- b. wegen, woonstraten en paden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. water;
- g. tuinen en erven;
met de daarbij behorende:
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwvoorschriften

5.2.1 Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Als hoofdgebouw mogen uitsluitend de in lid 5.1. sub a genoemde gebouwen worden gebouwd.
- b. De hoofdgebouwen zullen binnen een bouwvlak worden gebouwd.
- c. De horizontale diepte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 15,00 m bedragen, tenzij de bestaande horizontale diepte meer bedraagt dan 15,00 m in welk geval de maximale diepte gelijk mag zijn aan de bestaande diepte.
- d. De oppervlakte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 150 m² bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt dan 150 m² in welk geval de maximale oppervlakte gelijk mag zijn aan de bestaande oppervlakte.
- e. De goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 3,50 m bedragen, tenzij de bestaande goothoogte meer bedraagt dan 3,50 m in welk geval de maximale goothoogte gelijk mag zijn aan de bestaande goothoogte.
- f. De dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste 20° bedragen.
- g. De dakhelling van een hoofdgebouw zal ten hoogste 60° bedragen.

5.2.2 Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. De gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen per hoofdgebouw zal ten hoogste 50 m² bedragen, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen en het hoofdgebouw ten hoogste 55 % van de oppervlakte van het bouwperceel zal bedragen. Indien de bestaande gezamenlijke oppervlakte meer bedraagt dan 50 m², dan mag de maximale gezamenlijke oppervlakte gelijk zijn aan de bestaande gezamenlijke oppervlakte.
- b. Vóór de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw mogen over de halve aaneengesloten breedte van het hoofdgebouw geen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd.

- c. De goothoogte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen zal ten hoogste 3,00 m bedragen, tenzij de bestaande goothoogte meer bedraagt dan 3,00 m, in welk geval de maximale goothoogte gelijk mag zijn aan de bestaande goothoogte.
- d. De dakhelling van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen zal ten hoogste 60° bedragen.

5.2.3 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. De hoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel ten hoogste 1,00 m zal bedragen.
- b. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 6,50 m bedragen.

5.3 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

5.3.1 Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 5.2.2.sub a en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen wordt vergroot tot ten hoogste 100 m², met dien verstande dat:
 - de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten hoogste 50% van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover gelegen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw en verminderd met de oppervlakte van het hoofdgebouw, zal bedragen.

5.3.2 De in lid 5.3.1, onder a genoemde vrijstelling kan slechts worden verleend indien deze geen onevenredige aantasting zal opleveren van het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de sociale veiligheid, de verkeersveiligheid en/ of de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

5.4 Aanlegvoorschriften

5.4.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning), de volgende werken, of werkzaamheden uit te voeren:

- het geheel of gedeeltelijk slopen van gebouwen die zijn aangegeven op de bij dit bestemmingsplan behorende lijst (bijlage 3).

5.4.2 Het bepaalde in lid 5.4.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die:

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

5.4.3 De in lid 5.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend mits:

- a. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het gebouw kan worden hersteld;
- b. de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet is te handhaven;
- c. het delen van gebouwen betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door sloop waarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.

5.5 Gebruiksvoorschriften

5.5.1 Het is verboden gronden of opstallen te gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de in het plan aan de grond gegeven bestemming.

5.5.2 Onder strijdig gebruik als bedoeld in lid 5.5.1 wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen als woning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van detailhandel;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsdoeleinden;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep, zodanig dat de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel, met dien verstande dat de bedrijfsvloeroppervlakte ten hoogste 50 m² zal bedragen;
- e. het gebruik van de gronden en gebouwen voor een seksinrichting.

5.5.3 Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 5.5.1 indien strikte toepassing van de verbodsbepalingen zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd;
- b. het bepaalde in lid 5.5.2 sub c en toestaan dat de gronden en bouwwerken, in combinatie met het wonen, worden gebruikt ten behoeve van:
 1. een bedrijf zoals genoemd in bijlage 2 onder de categorieën 1 en 2, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
 2. een dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling, mits de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel, met een maximum van 50 m².

5.6 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in de leden 5.4.1 en 5.5.1. wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2^e van de Wet op de economische delicten.

Artikel 6 Crematorium (CR)

6.1 Bestemmingsomschrijving

De op de kaart voor Crematorium aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen ten behoeve van een crematorium, uitvaartcentrum, columbarium, strooiveld en een begraafplaats;

alsmede voor zover de gronden zijn voorzien van de aanduiding "groenzone" op de kaart voor:

- b. hoogopgaande beplanting in de vorm van boomsingels, heggen en/ of andere afscherpende beplanting;

- c. de instandhouding van de landschappelijke waarden;

met daaraan ondergeschikt:

- d. erven en terreinen;
- e. straten en paden;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. sloten, bermen en beplanting;

met de daarbij behorende:

- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder een schoorsteen.

6.2 Bouwvoorschriften

6.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. De gebouwen zullen binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- b. De (goot)hoogte van de gebouwen zal ten hoogste 4,00 m bedragen met dien verstande dat de (goot)hoogte van maximaal 50 % van de gebouwen ten hoogste 9,00 m zal bedragen.
- c. De dakhelling van de gebouwen zal ten hoogste 60° bedragen.

6.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. De hoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen.
- b. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder een schoorsteen zal ten hoogste 6,50 m bedragen.
- c. De schoorsteen uitsluitend binnen het bouwvlak mag worden gebouwd.

6.3 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

6.3.1 Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 6.2.1. sub a en toestaan dat gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van de buiten het bouwvlak te realiseren gebouwen ten hoogte 50 m² bedraagt, met dien verstande dat:
 - de hoogte van de gebouwen niet meer dan 3,50 m zal bedragen.

6.3.2 De in lid 6.3.1 onder a genoemde vrijstelling kan slechts worden verleend indien deze geen onevenredige aantasting zal opleveren voor de woonsituatie, de sociale veiligheid, de verkeersveiligheid en/of de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

6.4 Aanlegvoorschriften

6.4.1 Het is verboden op of in de gronden die zijn voorzien van de aanduiding 'groenzone' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende andere werken en/of werkzaamheden, geen normale onderhoudswerkzaamheden zijnde, uit te voeren:

- a. het kappen en rooien van bomen, heggen, struiken en andere hoogopgaande beplanting.

6.4.2 Het bepaalde sub 6.4.1. onder a is niet van toepassing indien het andere werken en werkzaamheden betreft die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

6.4.3 De andere werken en/ of werkzaamheden als bedoeld in sub 6.4.1 onder a zijn slechts toelaatbaar indien door die andere werken en/ of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de landschappelijke waarden van de gronden respectievelijk de afscherpende werking hiervan naar het aangrenzende open gebied niet onevenredig worden geschaad.

6.5 Gebruiksvoorschriften

6.5.1 Het is verboden gronden of opstallen te gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de in het plan aan de grond gegeven bestemming.

6.5.2 Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 6.5.1 indien strikte toepassing van de verbodsbepalingen zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

6.6 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in de leden 6.4.1 en 6.5.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2° van de Wet op de economische delicten.

Artikel 7 Agrarische cultuurgrond (Ac)

7.1 Bestemmingsomschrijving

De op de kaart voor Agrarische cultuurgrond aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische bodemexploitatie met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering in de vorm van weidegebied en/ of de teelt van agrarische producten;
- b. grondgebonden tuinbouw, voor zover de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding 'grondgebonden tuinbouw';

met daaraan ondergeschikt:

c. groenvoorzieningen;

d. water;

met de daarbij behorende:

e. kassen;

f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.2 Bouwvoorschriften

7.2.1 Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende bepaling:

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

7.2.2 In afwijking van het bepaalde in lid 7.2.1. mogen binnen de gronden voorzien van de aanduiding 'grondgebonden tuinbouw' kassen worden geplaatst, met dien verstande dat:

- a. De van de aanduiding 'grondgebonden tuinbouw' voorziene gronden voor maximaal 80 % mogen worden bebouwd met kassen.
- b. De hoogte van de kassen niet meer dan 5,00 m mag bedragen.
- c. De afstand van de kassen ten opzichte van aangrenzende voor milieugevoelige functies bestemde gronden ten minste 30,00 m zal bedragen, tenzij de bestaande afstand minder bedraagt dan 30,00 m in welk geval de bestaande afstand geldt als minimale afstand.

7.2.3 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

- a. Op deze gronden mogen uitsluitend erf- en terreinafscheidingen worden gebouwd, waarvan de hoogte ten hoogste 1,50 m zal bedragen.
- b. Binnen de gronden voorzien van de aanduiding 'grondgebonden tuinbouw' tevens andere bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van grondgebonden tuinbouw worden gebouwd, waarvan de hoogte ten hoogste 1,50 m zal bedragen.

7.3 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

7.3.1 Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 7.2.1. en toestaan dat schuilgelegenheden voor vee worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. De bebouwde oppervlakte per schuilgelegenheid ten hoogste 20 m² zal bedragen.
- b. De hoogte ten hoogste 3,00 m zal bedragen.

7.3.2 Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 7.2.3. onder b en toestaan dat de hoogte van andere bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van grondgebonden tuinbouw wordt verhoogd, met dien verstande dat:

- a. De hoogte niet meer bedraagt dan 5,00 meter.

7.3.3 De in de leden 7.3.1 en 7.3.2. genoemde vrijstellingen kunnen slechts worden verleend indien deze geen onevenredige aantasting zullen opleveren voor de woonsituatie, de sociale veiligheid, de verkeersveiligheid, het ruimtelijke beeld en/of de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

7.4 Gebruksvoorschriften

7.4.1 Het is verboden gronden of opstallen te gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de in het plan aan de grond gegeven bestemming.

7.4.2 Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 7.4.1 indien strikte toepassing van de verbodsbepalingen zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

7.5 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 7.4.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2^e van de Wet op de economische delicten.

7.6 Wijzigingsbevoegdheid

7.6.1 Burgemeester en Wethouders kunnen de bestemming 'Agrarische cultuurgrond', voor zover deze is voorzien van de aanduiding 'gebied met wijzigingsbevoegdheid' wijzigen in de bestemming 'Woongebied 1', met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. het aantal woningen zal niet meer dan 40 bedragen
- b. De afstand van milieugevoelige functies i.c. woningen ten opzichte van de gronden bestemd voor 'Agrarische cultuurgrond' voorzien van de aanduiding 'grondgebonden tuinbouw' zal ten minste 30,00 meter bedragen;
- c. de gronden dienen stedenbouwkundig aan te sluiten bij de aangrenzende voor 'Woongebied 1' bestemde gronden zoals aangegeven in bijlage 1 bij deze voorschriften i.c. "Jabikswoude/ stedenbouwkundig ontwerp".

7.7 Wijzigingsprocedure

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging op grond van artikel 7.6.1 (Wijzigingsbevoegdheid) is de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

Artikel 8 Openbaar gebied (O)

8.1 Bestemmingsomschrijving

De op de kaart voor Openbaar gebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
 - b. groenvoorzieningen;
 - c. speelvoorzieningen;
 - d. nutsvoorzieningen
 - e. parkeervoorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'parkeer- en nutsvoorzieningen toegestaan' op de kaart;
 - f. een waterloop, ter plaatse van de aanduiding 'indicatie waterloop';
- met de daarbij behorende:
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.2 Bouwvoorschriften

8.2.1 Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende bepaling:

- a. Op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen worden gebouwd ten behoeve van nutsvoorzieningen. De gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak.
- b. De gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen zal ten hoogste 600 m² bedragen.
- c. De hoogte van de gebouwen zal niet meer dan 9,00 m bedragen.

8.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. De hoogte van palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer zal ten hoogste 12,00 m bedragen.
- b. De hoogte van kunstobjecten en andere bouwwerken ten behoeve van de nutsvoorzieningen zal ten hoogste 12,00 m bedragen.
- c. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.
- d. De hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde binnen de gronden die zijn voorzien van de aanduiding 'bebouwingsvrije zone' zal ten hoogste 1,00 m bedragen.

8.3 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

8.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 8.2.2. en toestaan dat de hoogte van andere bouwwerken ten behoeve van signalerings- en telecommunicatiemasten wordt verhoogd tot 40 meter

8.3.2 De in lid 8.3.1 genoemde vrijstelling kan slechts worden verleend indien deze geen onevenredige aantasting zal opleveren van het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de sociale veiligheid, de verkeersveiligheid en/of de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

8.4 Inrichtingsvoorschriften

- 8.4.1** Voor het inrichten van de gronden gelden de volgende bepalingen:
- a De parkeervoorzieningen zullen worden gesitueerd ter plaatse van de gronden voorzien van de aanduiding 'parkeer- en nutsvoorzieningen toegestaan'.
 - b De waterloop zal worden gesitueerd ter plaatse van de gronden voorzien van de aanduiding 'indicatie waterloop' op de kaart dan wel binnen een afstand van 20,00 m aan weerszijden daarvan, met dien verstande dat de breedte van de waterloop ten minste 5,00 m en ten hoogste 10,00 m zal bedragen.

8.5 Gebruiksvoorschriften

8.5.1 Het is verboden gronden of opstallen te gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de in het plan aan de grond gegeven bestemming.

8.5.2 Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 8.5.1 indien strikte toepassing van de verbodsbepalingen zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd .

8.6 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 8.5.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2° van de Wet op de economische delicten.

Artikel 9 Groenvoorzieningen (G)

9.1 Bestemmingsomschrijving

De op de kaart voor Groenvoorzieningen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. tuinen;
- c. water;
- d. paden;

met de daarbij behorende:

- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

9.2 Bouwvoorschriften

9.2.1 Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende bepaling:

- a. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

9.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 3,00 m bedragen.

9.3 Nadere eisen

9.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen, ten behoeve van:

- a. de woonsituatie;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de in lid 9.2.2 onder a genoemde bouwwerken

9.4 Gebruiksvoorschriften

9.4.1 Het is verboden gronden of opstallen te gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de in het plan aan de grond gegeven bestemming.

9.4.2 Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 9.4.1 indien strikte toepassing van de verbodsbepalingen zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

9.5 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 9.4.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a, onder 2^o van de Wet op de economische delicten.

Artikel 10 Verkeersdoeleinden (V)

10.1 Bestemmingsomschrijving

De op de kaart voor Verkeersdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor: voorzieningen voor verkeer en verblijf;

- a. wegen en straten;
 - b. voet- en rijwielpaden;
 - c. groenvoorzieningen;
 - d. water;
- met de daarbij behorende:
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

10.2 Bouwvoorschriften

10.2.1 Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende bepaling:

- a Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

10.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a De hoogte van palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer zal ten hoogste 12,00 m bedragen.
- b De hoogte van kunstobjecten zal ten hoogste 12,00 m bedragen.
- c De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

10.3 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

10.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 10.2.2 en toestaan dat de hoogte van andere bouwwerken ten behoeve van signalerings- en telecommunicatiemasten wordt verhoogd tot 40 meter .

10.3.2 De in lid 10.3.1 genoemde vrijstelling kan slechts worden verleend indien deze geen onevenredige aantasting zal opleveren van het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de sociale veiligheid, de verkeersveiligheid en/ of de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

10.4 Inrichtingsvoorschriften

Voor het inrichten van de gronden geldt de volgende bepaling:

- a. De inrichting van de weg zal overeenkomstig het op de plankaart aangegeven dwarsprofiel worden uitgevoerd.

10.5 Gebruiksvoorschriften

10.5.1 Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemming.

10.5.2 Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 10.5.1 indien strikte toepassing van de verbodsbepalingen zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

10.6 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 10.5.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2^e van de Wet op de economische delicten.

Artikel 11 Water (WA)

11.1 Bestemmingsomschrijving

De op de kaart voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterpartijen, vaarten, sloten en waterlopen;
 - b. oevers en oeverbegroeiing;
 - c. bruggen, duikers en/of dammen;
 - d. groenvoorzieningen;
- met de daarbij behorende:
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

11.2 Bouwvoorschriften

11.2.1 Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende bepaling:

- a. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

11.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

- a. hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen, gemeten vanaf NAP.

11.3 Gebruiksvoorschriften

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemming.

11.3.1 Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 11.3.1 indien strikte toepassing van de verbodsbepalingen zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

11.4 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 11.3.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2° van de Wet op de economische delicten.

HOOFDSTUK III

OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 12 Anti-dubbeltelbepaling

Grond welke eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 13 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9, lid 2 van de Woningwet buiten toepassing behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden, en
- e. de ruimte tussen bouwwerken.

Artikel 14 Algemene vrijstellingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen:

- a. van de in de voorschriften gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages.
- b. van de voorschriften en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. van de voorschriften en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m³ mag bedragen;
 2. de hoogte niet meer dan 3,5 m mag bedragen.

Artikel 15 Procedureregeling

Met betrekking tot de voorbereiding van een wijziging ingevolge artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening door Burgemeester en Wethouders, is Afdeling 3.4 (Openbare voorbereidingsprocedure) van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Artikel 16 Overgangsbepalingen

16.1 Overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken

Bouwwerken, welke ten tijde van de ter-inzage-legging van het ontwerp van het bestemmingsplan bestaan dan wel worden gebouwd of kunnen worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde bouwvergunning en in enigerlei opzicht van het bestemmingsplan afwijken, mogen, mits de bestaande afwijkingen naar aard en omvang niet worden vergroot:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning geschiedt binnen 2 jaar na het tenietgaan.

16.2 Vrijstellingsbepaling

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 16.1 van dit artikel dat de bestaande afwijkingen naar de omvang niet mogen worden vergroot, en toestaan dat een eenmalige vergroting plaatsvindt van de inhoud van de in lid 16.1 toegelaten bouwwerken met niet meer dan 10%.

16.3 Overgangsbepalingen ten aanzien van het gebruik

- a. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond ten tijde van het van kracht worden van dit plan en dat afwijkt van dit plan, mag worden voortgezet of gewijzigd, zolang en voor zover de strijdigheid van dat gebruik ten opzichte van het gebruik overeenkomstig de bestemmingen in dit bestemmingsplan naar de aard en omvang niet wordt vergroot.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik van gronden en bouwwerken te wijzigen, indien hierdoor de afwijking van het plan wordt vergroot.

16.4 Uitzonderingen op het overgangsrecht

16.4.1 Uitzondering ten aanzien van bouwwerken

Lid 16.1 van dit artikel is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van de ter-inzage-legging van het ontwerp van het bestemmingsplan, doch zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

16.4.2 Uitzondering ten aanzien van gebruik

Lid 16.3 van dit artikel is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

16.5 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 16.3 onder b. wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2^o van de Wet op de economische delicten.

Artikel 17 Monitoring

De monitoring van het bestemmingsplan zoals aangegeven in artikel 7.37 van de Wet milieubeheer zal door de gemeente Leeuwarden worden uitgevoerd op de wijze zoals is aangegeven in het Milieueffectrapport De Zuidlanden i.c. in § 10.2.2 (projectnr. 12124 – 145549).

Artikel 18 Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel:

'Voorschriften van het bestemmingsplan "Jabikswoude" van de gemeente Leeuwarden'.

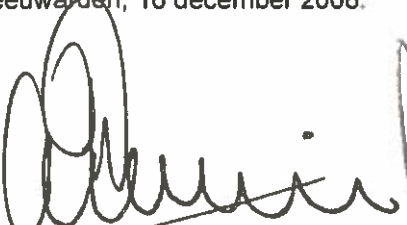
Aldus vastgesteld door de Raad in de vergadering van 26 mei 2008.

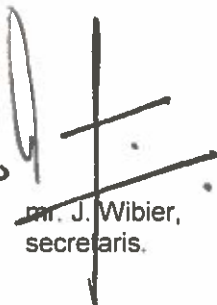
....., Voorzitter

....., Griffier

GOEDGEKEURD door Gedeputeerde Staten van
Fryslân bij besluit van heden, nummer 00783437.

Leeuwarden, 16 december 2008.


J.A. Jorritsma,
voorzitter.


mr. J. Wibier,
secretaris.

Vastgesteld bij besluit van de Raad van
de Gemeente Leeuwarden d.d. 26 mei
2008 nr. 21110.

De Griffier,



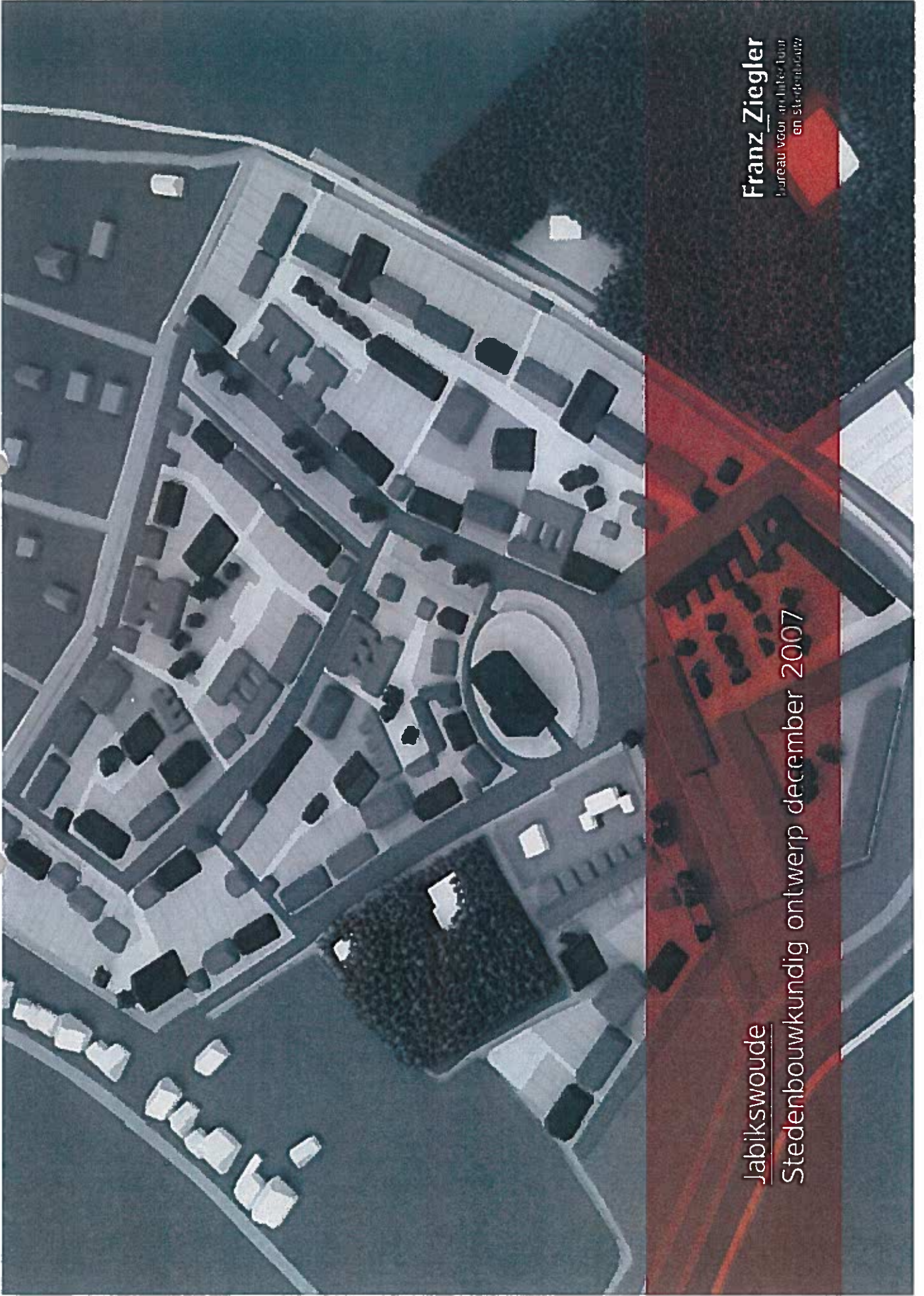
Rosmalen, 17 maart 2006/ 5 juni 2007 / 6 december 2007/ 4 maart 2008

Bijlagen

Bijlage 1 "Jabikswoude/ Stedenbouwkundig ontwerp december 2007"

Bijlage 2 Categoriële bedrijventijst

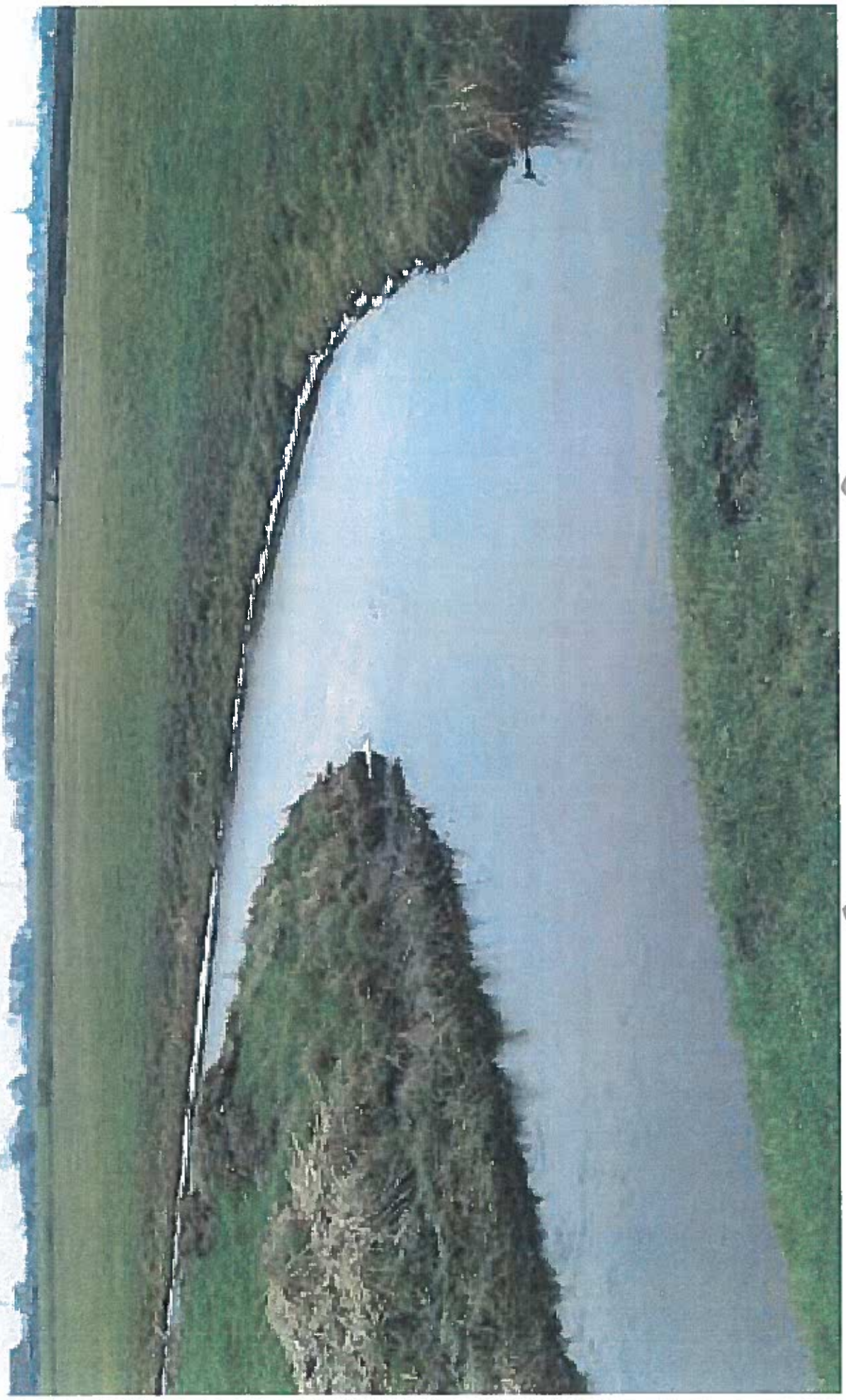
Bijlage 3 Gebouwen als bedoeld in artikel 5.4.1



Jabikswoude

Stedenbouwkundig ontwerp december 2007

Franz Ziegler
Bureau voor architectuur
en stedenbouw



Inhoudsopgave

- 01 Friese dorpen en eigentijdse woningbouw
- 02 Het stedenbouwkundige plan voor Jabikswoude
- 03 Het programma en de zorgwoningen geïntegreerd
- 04 De dorpskarakteristiek en de openbare ruimte





De Friese dorpen en eigentijdse woningbouw

In het masterplan voor de Zuidlanden worden de buurtschappen ingezet als karakteristieke woonmilieus die zijn geïnspireerd op de bijzondere historische kenmerken van Friese dorpen. Deze dorpen hebben zowel stedenbouwkundig als architectonisch zeer waardevolle en verrassende aspecten, die van belang zijn voor het ontwerpen van een eigentijds Fries woonmilieu. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling deze dorpen te "kopiëren" of het historische beeld ervan na te bootsen. Het gaat om een inventieve "interpretatie" van de oude voorbeelden die in een nieuwe vorm hergebruikt kunnen worden.

De traditionele dorpen zijn door de tijd gegroeid, waardoor de structuur en het straatbeeld heel informeel zijn. Dit stedenbouwkundige ontwerp, dat deze informaliteit (in een keer) tracht te registreren, is zeer kwetsbaar. De stedenbouw is afhankelijk van een sterke architectonische uitwerking die de principes van het informele (en niet chaotische) beeld ondersteunt. Het overganggebied van openbaar naar privé verdient heel veel aandacht, omdat de charme van het informele straatbeeld hiervan afhankelijk is. Zeer eenvoudige bebouwingsregels, zoals het vermijden van lange rijen woningen en het minimaliseren van de goothoogte, leveren een belangrijke voorwaarde. Op een aantal zichtbare punten zal ook een krachtige architectonische vertaling van de informele stedenbouw nodig zijn om het concept van een buurtschap (een nieuw dorp) te doen slagen.

In dit hoofdstuk wordt een aantal historische dorpsgezichten geanalyseerd op stedenbouwkundige principes en karakteristieke details. Vervolgens wordt er een aantal "valkuilen" voor de uitwerking van deze principes benoemd door middel van referentiebeelden. De principes uit deze analyse vormen de basis voor het ontwerpen van een karakteristiek woonmilieu voor Jabikswoude. Sommige cruciale details zijn onlosmakelijk met het concept verbonden.



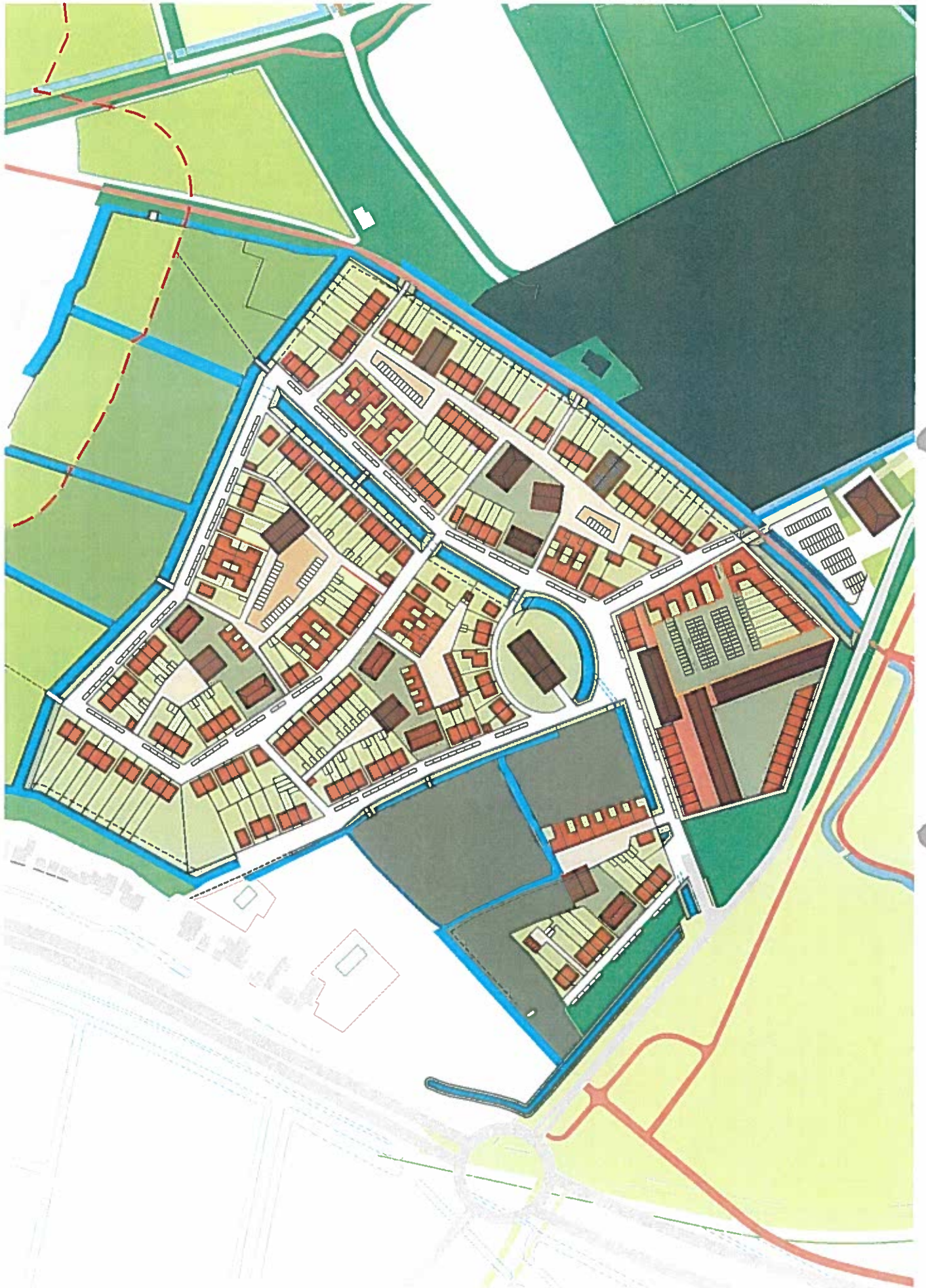
symmetrische voorgevel aan de straat



informele boerderijgevel aan de zijstraat



stegen geven toegang tot een beschutte binnenwereld
gevels, adressen en hagen begeleiden de route
groot pannendak markeert de plek en biedt oriëntatie



Het buurtschap Jabikswoude is als bijzonder woonmilieu herkenbaar doordat het markante silhouet van de buurtschap zich aftekent tegen de omgeving. Het zicht op Jabikswoude toont, door de menging van verschillende bebouwingstypen in een samenhangende compositie, een rijk en afwisselend beeld.

Het buurtschap wordt gemaarkeerd door een eigentijdse Friese "stins" op een groene "terp"; een klein, maar rijzig appartementengebouw als hoogte-accent midden in het buurtschap. Het buurtschap sluit aan op het bestaande lint dat vanuit het noorden Jabikswoude binnenloopt en wordt gekoppeld aan een informele "dorpsstraat" in oostwest richting. Centraal gepositioneerd ligt een "bouwblok" waarin een zorginstelling is geïntegreerd met bijbehorende voorzieningen die als "winkels" aan de dorpsstraat zijn gelegen. Jabikswoude oriënteert zich aan de zuidzijde op het restant van de oude terp, zodat het maximaal profiteert van het open gehouden historische landschapselement.

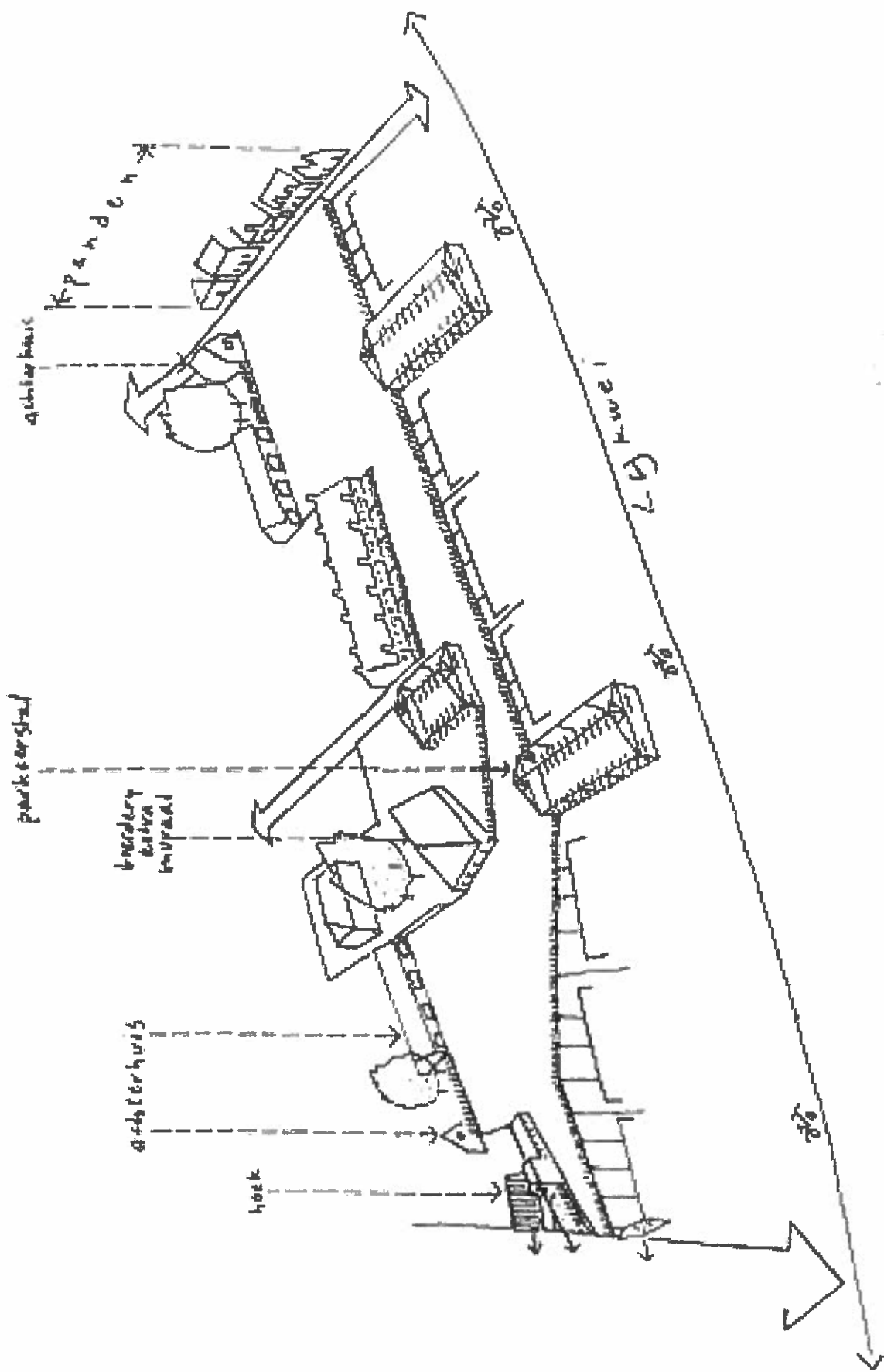


Entree en dorpsstraat
 De entree aan de westzijde van het buurtschap wordt gevormd door een oprit vanaf de nieuw aan te leggen hoofdonthutingsweg (de dijk). De entree wordt een dorpsstraat die door het buurtschap loopt en steeds wisselende perspectieven biedt. De dorpsstraat buigt om de nieuwe terp heen en knikt terug om het perspectief weer te sluiten. Aan één zijde van de dorpsstraat bevindt zich een watergang die het buurtschap met het omliggende landschap verbindt. Zijtuinen en overtuinen grenzen direct aan delen van deze waterloop. Formele en informele waterkanten wisselen elkaar af. De dorpsstraat structureert het buurtschap en biedt als hoofdruimte van het buurtschap orientatie, maar is in de verkaveling en de architectonische uitwerking informeel en kleinschalig.

Terp en stins

In het midden van het buurtschap bevindt zich een nieuwe ovale terp waar de dorpsstraat en de watergang onthoofden buigen. Op de nieuwe terp wordt een eigentijdse stins gebouwd die het hart van het buurtschap markeert. Hoewel de stins het silhouet van Jabikswoude versterkt, neemt het gebouw geen monumentale positie in. De stins is net buiten het perspectief van de straten gepositioneerd, zodat de benadering van de stins geleidelijk, onthullend en verrassend is. Lange monumentale zichtlijnen zijn nadrukkelijk vermeden.







Ontsluitingsstructuur en binnensterreinen

De structuur van Jabikswoude is in principe radiaal. Dat wil zeggen dat alle straten van het buurtschap op informele wijze samenkomen in het hart bij de terp en de stins. De woonstraten zijn compact en knikken, zodat ze een interieur karakter krijgen. De straten openen zich aan het einde naar het landschap. Aan de binnenzijde van de bebouwingsvelden bevinden zich binnensterreinen die de kavels van een tweede ontsluiting voorzien. Hierdoor is het mogelijk om het merendeel van de kavels van een parkeerplaats in de achtertuin te voorzien of het parkeren te realiseren in een overdekte collectieve voorziening. De binnensterreinen worden als hoogwaardige buitenruimtes ingericht, temeer er ook kavels zijn die alleen hieraan ontsloten worden. Naast het ontsluitingsgebied en de toegang tot parkeervoorzieningen is het essentieel dat de binnensterreinen ook gebruikt worden als speelplaats en groene verblijfsruimte.



- vrijstaande woningen
- 2_ onder_1_kap
- 3_ onder_1_kap
- 4_ onder_1_kap
- 5_ onder_1_kap
- 6_ onder_1_kap
- 7_ onder_1_kap
- appartementen
- herenhuizen
- aanleunwoningen
- patiooning
- extramurale zorgseenheden
- koopappartementen
- intramurale zorgseenheden
- bebouwd parkeren op eigen terrein
- collectieve parkeerstellen



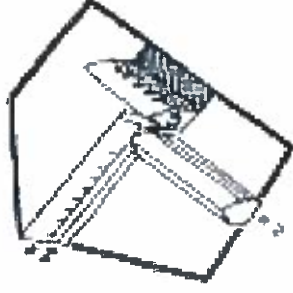
Het programma en de zorgwoningen geïntegreerd

De capaciteit van het buurtschap bedraagt tussen 360 en 380 woningen. Een belangrijk uitgangspunt voor het realiseren van dit programma is dat de zorgwoningen en de woningen voor de vrije markt met elkaar worden geïntegreerd en gemengd in één karakteristieke stedenbouwkundige verkaveling. De zorgwoningen worden niet zoals gebruikelijk gerealiseerd als groot geïsoleerd "instituut", maar zoveel mogelijk in kleine clusters opgedeeld. Een deel van deze clusters (de extramurale woningen) worden vormgegeven als "grote panden" die gemengd kunnen worden met de overige woningen van het buurtschap. De clusters, die noodzakelijkerwijs verbonden moeten zijn met (collectieve) voorzieningen (de intramurale woningen), worden rondom een afgesloten binnentuin geïntegreerd in het centrale bouwblok.

De stins bevat 12 appartementen en telt maximaal 7 bouwlagen (22 meter hoog). Dit bijzondere gebouw heeft een parkeerkeider die is ingegraven in de terp, zodat het gebouw in eigen parkeerbehoefte kan voorzien.

In het centrale bouwblok bij de entree van het buurtschap is een intramurale zorginstelling met bijbehorende kleinschalige voorzieningen opgenomen. Dit bouwblok biedt een beschut woonmilieu voor de zorgwoningen, maar het heeft aan de buitenzijde niet de uitdrukking van een groot en gesloten instituut. De bebouwing wordt in samenhang met de kleinschaligheid van het buurtschap ontworpen. De voorzieningen maken het beeld van winkels aan de dorpsstraat.

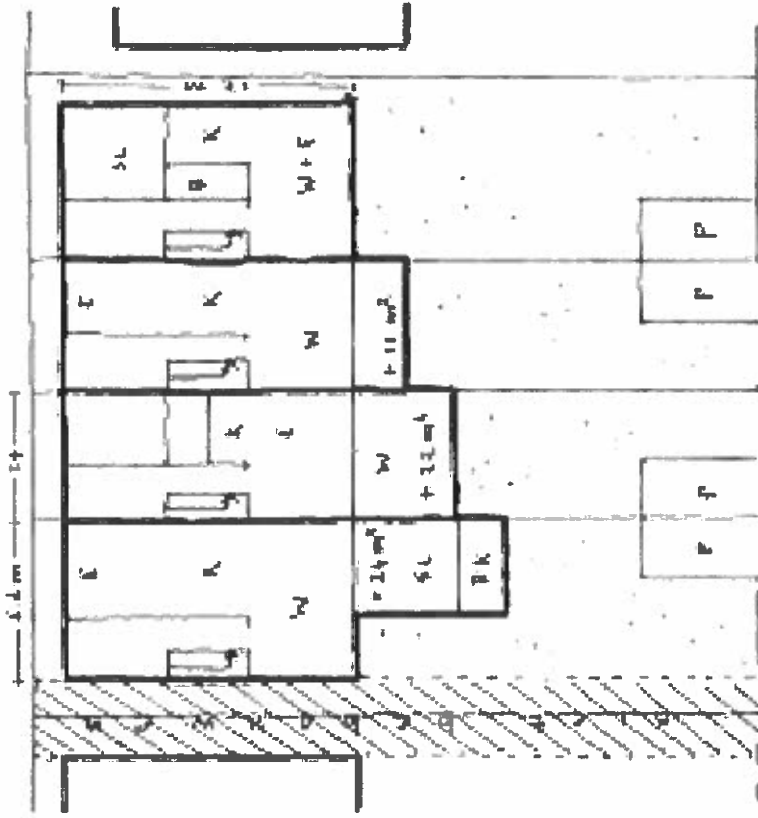
De grote panden worden in twee bouwlagen en een hoge kap uitgevoerd. Deze woningen worden voornamelijk uitgevoerd als appartementen die ook in de hoge kap met grote dakkapellen kunnen worden gebouwd.



intramurale zorgwoningen geïntegreerd in het centrale bouwblok



extramurale zorgwoningen geclusterd en gemengd in het verkavelingspatroon

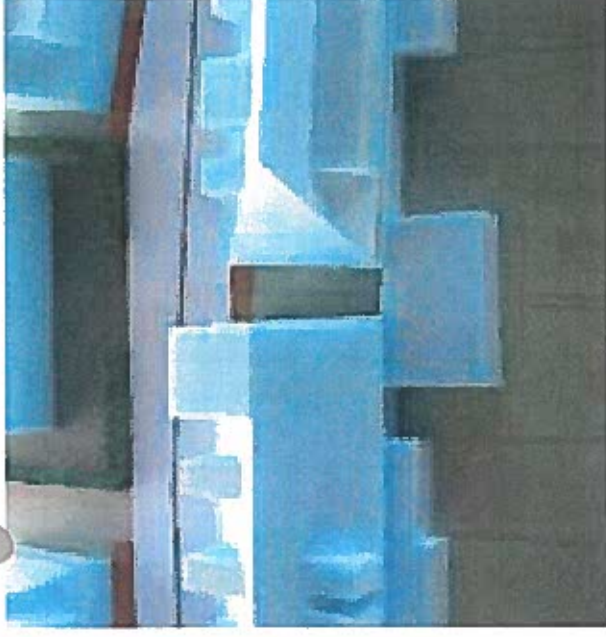


De studie toont aan dat het openhouden van de steeg mogelijk blijkt te zijn en van belangrijke waarde is voor het stedenbouwkundige plan i.v.m. doorzichten naar het achtergebied.

- 1. Hoekwoning 6.6 x 12 m
inhoud : 363 m³ (mogelijkheid levensloopbestendig)
inhoud uitbreiding : 4 x 6 x 2.7 = 65 m³
totaal : 428 m³
- 2. tussenwoning 5.4 x 12 m (+4)
inhoud : 334 m³
inhoud 4m uitbreiding : 4 x 5.4 x 2.7 = 58 m³
totaal : 392 m³ (mogelijkheid levensloopbestendig)
- 3. tussenwoning 5.4 x 12 m (+2)
inhoud : 334 m³
inhoud 2m uitbreiding : 2 x 5.4 x 2.7 = 29 m³
totaal : 363 m³
- 4. Hoekwoning 6.6 x 12 m
inhoud : 363 m³ (mogelijkheid levensloopbestendig)



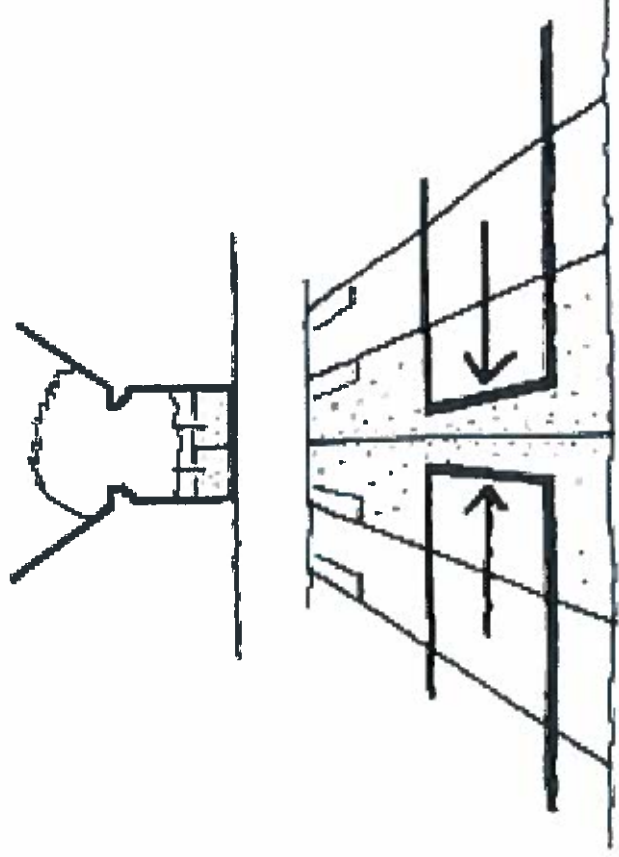
De overige woningen in het buurtschap bestaan uit een menging van types in verschillende categorieën. Er ligt een nadruk op het programma van levensloopbestendige woningen. Deze woningen hebben een relatief groot vloeroppervlak op de begane grond, zodat een slaapkamer en badkamer gelijkvloers met de woonkamer gerealiseerd kunnen worden. Dit principe is goed te verenigen met het uitgangspunt voor de overige woningbouw: een kap beginnend op de eerste verdieping, een lage dakgoot en een hoge kap met dakkapellen.







niet zo: uitbreiding in zichttas



maar zo: uitbreiding in tuin, zichttas blijft vrij





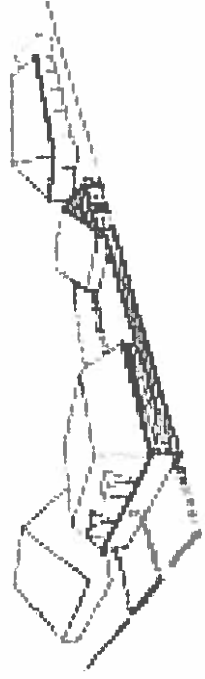
-  parkeren op collectieve parkeerterreinen
-  collectieve parkeerstallen
-  bebouwd parkeren op eigen terrein
-  parkeren op eigen terrein
-  parkeergarage
-  parkeren op straat
- ca 600 parkeerplaatsen

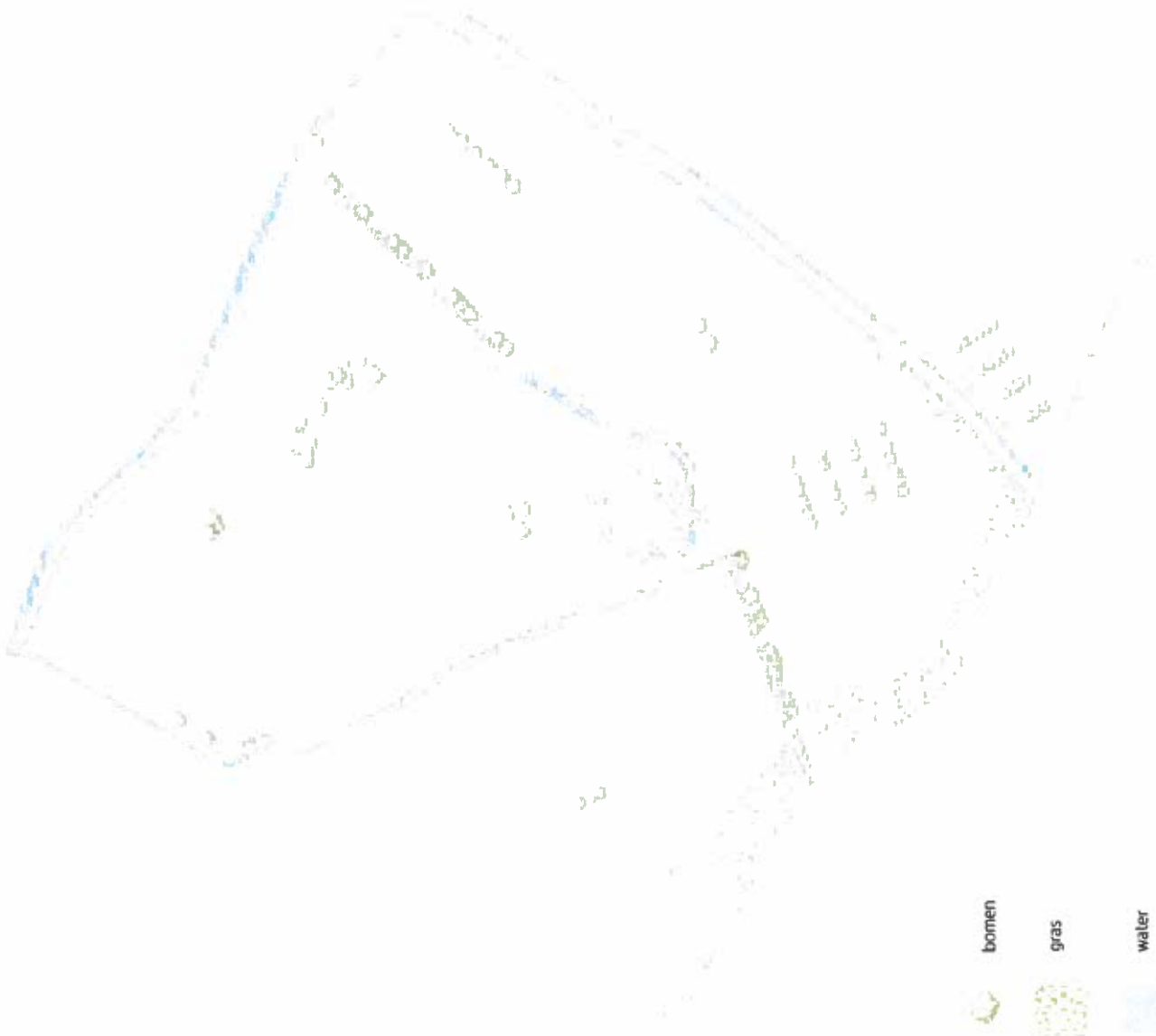


Parkeren

Op de binnenterreinen van het buurtschap kunnen collectieve parkeervoorzieningen gebouwd worden in de vorm van "parkeerstallen." Dit zijn eenvoudige open houten constructies die een pannendak dragen. Door de nodige parkeerplaatsen in de nabijheid van de woningen in een dergelijke "parkeerstal" te clusteren, wordt een ruimtelijk efficiënte oplossing georganiseerd, zodat er relatief weinig verharding in de openbare en collectieve ruimte hoeft te worden toegepast. De parkeerstallen versterken het dorpsbeeld en ondersteunen het collectieve gebruik van de informele binnenterreinen.

De overige parkeerbehoefte is volgens de gemeentelijke norm zeer gedifferentieerd opgelost. Een belangrijk uitgangspunt is dat er slechts aan één zijde van de straten langsparkeren wordt gerealiseerd. Daarmee is de capaciteit van het parkeren in het openbaar gebied relatief beperkt. Op een groot aantal kavels is een individuele parkeerplaats achter op de kavel realiseerbaar die bereikbaar is via het binnenterrein. Een beperkte hoeveelheid (bezoekers-) parkeerplaatsen kan informeel op de binnenterreinen worden ingepast. Tenslotte is er in de "driehoek" ten zuiden van het buurtschap een informeel parkeertrein dat voorziet in een overloop van parkeerplaatsen bij piekbelasting.



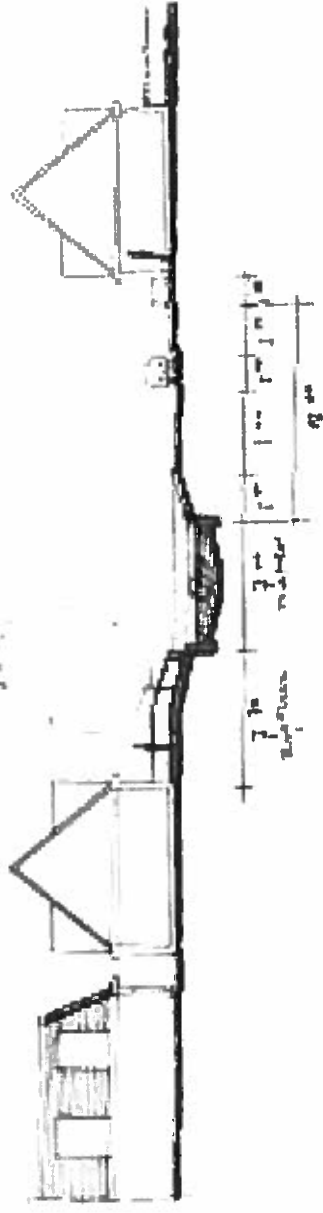


- bomen
- gras
- water

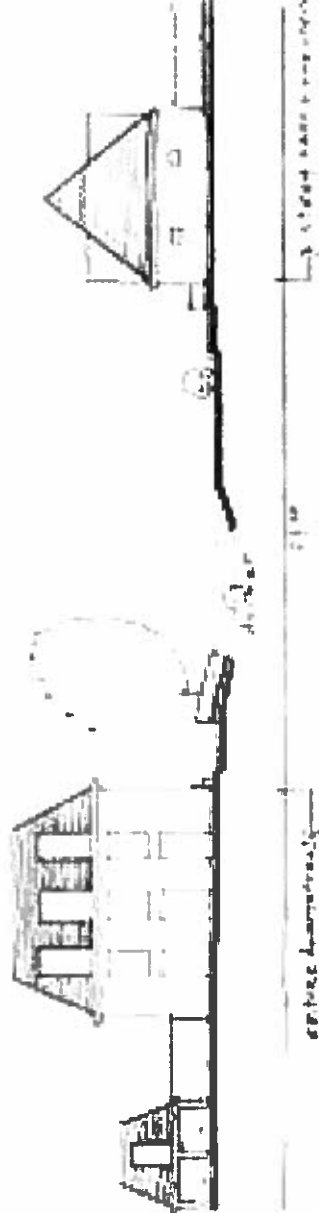
In Jabikswoude zijn de straten zeer compact en staan de woningen dicht op de straat. De straten worden daarmee "interieure" ruimtes die passen bij de gewenste dorpskarakteristiek. De waterlopen rondom begrenzen het buurtschap en benadrukken de rand. De rand aan de zuidwest zijde, waar men het buurtschap binnenkomt, is extra verbreed met een brede grasberm om het buurtschap enige afstand te geven tot de hoofdontsluitingsweg (de dijk). De waterloop door het buurtschap heen verbijzondert het profiel van de dorpstraat en rijgt een aantal bijzonder plekken aan. In dit hoofdstuk worden de principes van de openbare ruimte in aspectkaarten weergegeven en is het wisselende profiel van de dorpstraat getekend als voorbeeld voor de uitwerking.

Om de compacte straten te kunnen maken zijn een aantal functies naar de binnenterreinen geschoven. Ten eerste is een groot deel van de parkeerbehoefte aan de achterkant van de woningen opgelost, hierdoor is er maximaal een rij langsparkeren in de straten. Op sommige stukken is het straatprofiel versmald zodat er geen parkeerplaatsen voorkomen. Ten tweede zit er nauwelijks openbaar groen in de straatprofielen. Alleen de taluds langs de waterlopen zijn groen ingericht. Het contrast tussen de smalle straat en het ruime binnenterrein met diepe groene tuinen is maximaal.

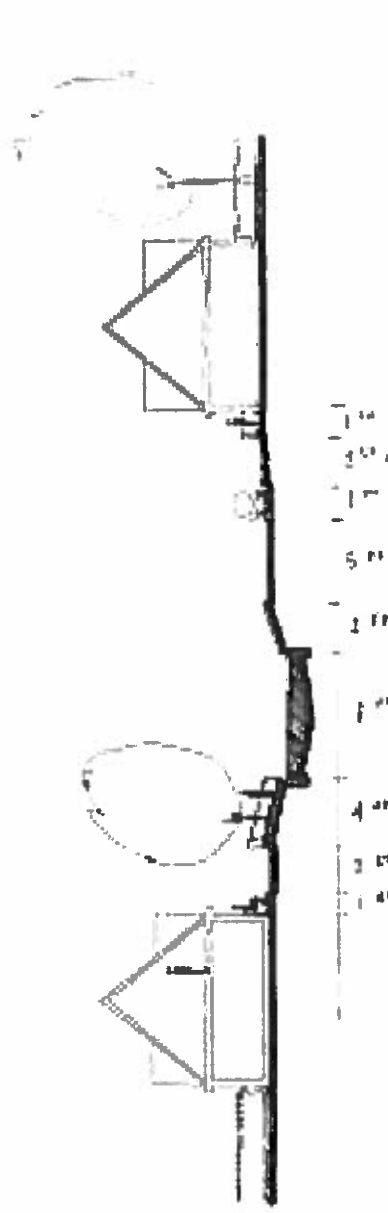
Het contrast tussen de straten en de binnenterreinen is verder uitgewerkt in de materialisatie. Het principe van de materialisering is daarentegen dezelfde, namelijk het bestraten van de gehele ruimte in één materiaal. Hierdoor wordt niet de lengte en de richting van het profiel benadrukt, maar juist de (besloten) ruimte en de specifieke plek. De straten worden geheel met klinkers gestraat zodat de straat een eenheid vormt met de gevels. Op de binnenterreinen wordt een "open verharding" toegepast die juist een eenheid vormt met het groen van de tuinen en de collectieve groenvoorzieningen.



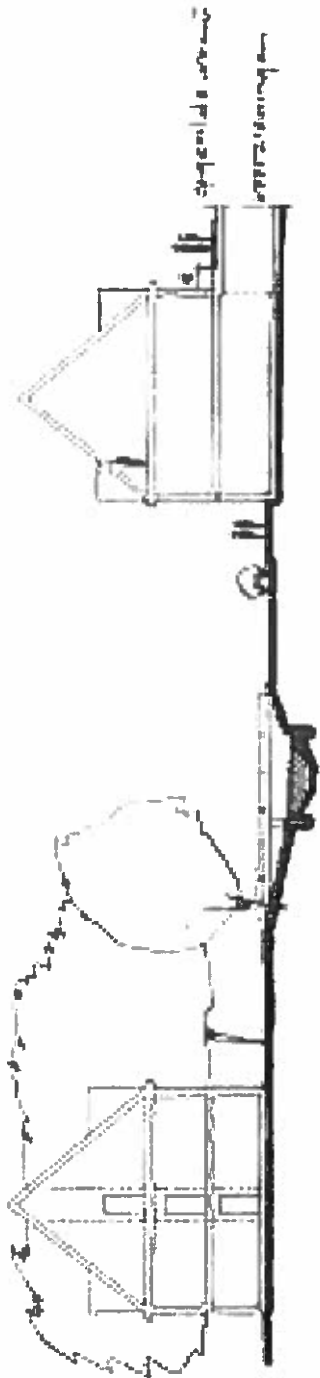
doorsnede 3



doorsnede 4



doorsnede 5

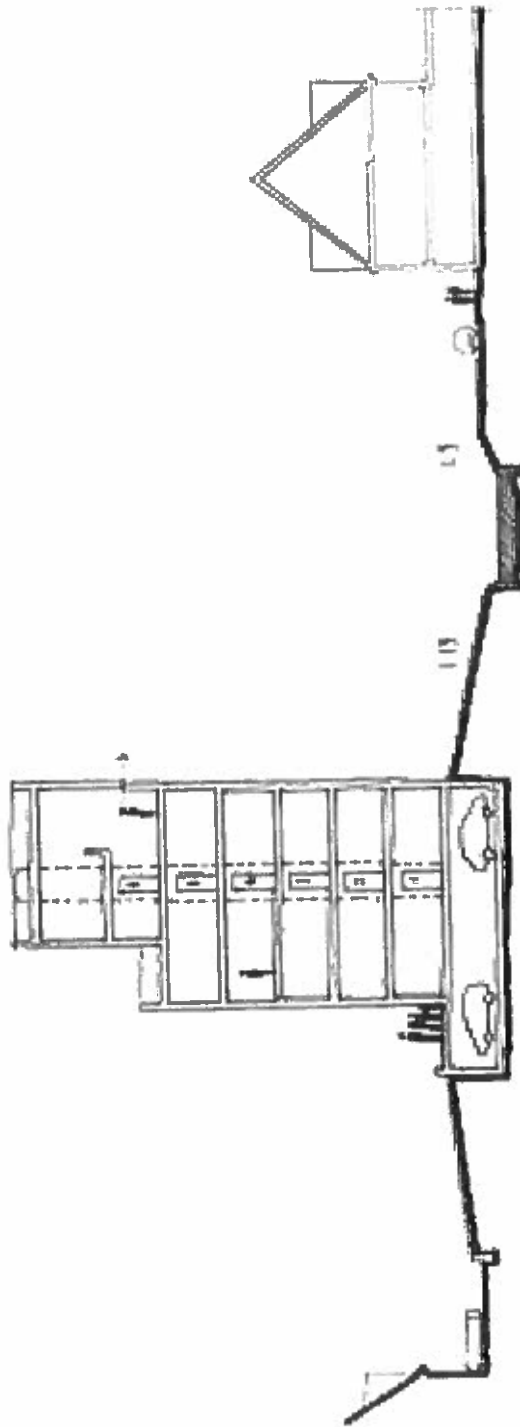


4^{de} etage
2^{de} p. plaats
1^{ste} etage
p. o. plafond
5^{de} water
6^{de} plafond

24 m

verduim
traanabed

doorsnede 1



4^{de} etage
2^{de} p. plaats
1^{ste} etage
p. o. plafond
5^{de} water

15^{de} etage

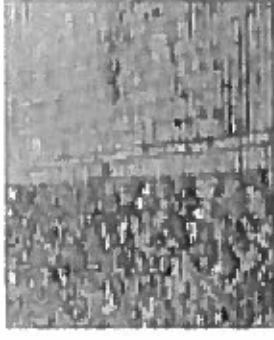
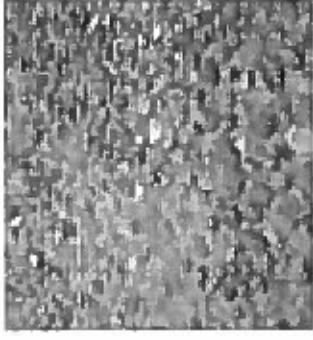
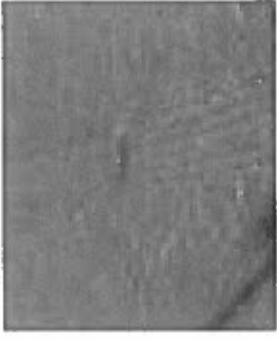
16^{de} plaats

17^{de} etage

2^{de} v. etage

3^{de} water

doorsnede 2



klinkers

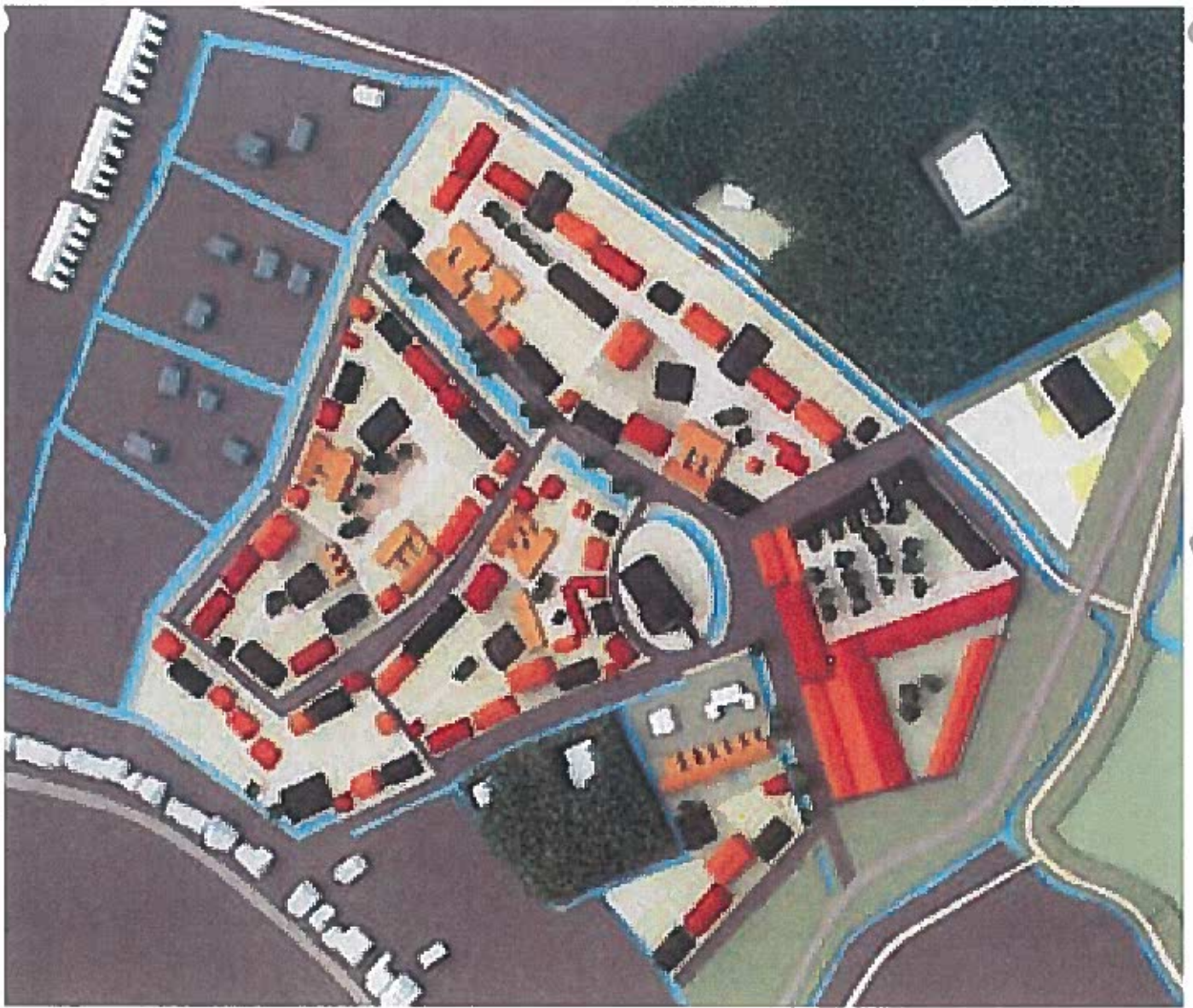


open verharding



keien (indicatief)





Colofon

Stedenbouwkundig ontwerp

Franz_Ziegler, Bureau voor architectuur
en stedenbouw

Franz Ziegler
Ninke Happel
Diana Dinis
Sílvia Marques

Projectgroep

GEM de Zuidlanden
Tjeerd Brouwer
Niek Verdonk

Westersingel 22
3014 GP Rotterdam

Postbus 25310
3001 HH Rotterdam

t 010 465 2036
f 010 436 3639

info@franzziegler.nl
www.franzziegler.nl

Franz_Ziegler
bureau voor architectuur
en stedenbouw

Bijlage 2 Categoriële bedrijvenlijst

Categorale bedrijvlijst

OMSCHRIJVING

AFSTANDEN

INDICES

	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	VERKEER	VISUEEL	GROOTSTE AFSTAND	CAT	OPN
VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN									
Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30	C	0	1	1	30	2
VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREDEN EN VERVEN VAN BONT									
Vervaardiging van kleding en -behooren (excl. van leer)	10	10	30	30	2	2	2	30	2
UITSEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA									
Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10	0	1	1	1	10	1
Graphische afwerking	10	0	10	0	1	1	1	10	1
Reproductiebedrijven opgenomen media	10	0	10	0	1	1	1	10	1
VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.									
Fabriecage van munten, sieraden e.d.	10	0	10	0	1	1	1	10	1
Muziekinstrumentenmakersrijen	30	10	10	10	1	1	1	30	2 B
HANDEL VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS									
Handel in sub- en motorbestanddelen en -accessoires	30	10	30	10	2	2	2	30	2
DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN									
Reparatie l.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfielen)	0	0	30	10	1	1	1	30	2
VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT									
Vervoerbedrijven (uitwendig kantoren)	10	0	10	10	1	1	1	10	1
DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER									
Overige dienstverlening l.b.v. vervoer (kantoren)	0	0	10	0	2	1	1	10	1
Reisorganisaties									
Expeditieure, cargo's (kantoren)	0	0	10	0	2	1	1	10	1
POST EN TELECOMMUNICATIE									
Post- en koeriersdiensten	0	0	10	0	1	1	1	10	1
Telecommunicatiebedrijven	0	0	30	C	0	2	1	30	2
FINANCIELE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN									
	0	0	10	C	0	1	1	10	1

OMSCHRIJVING

AFSTANDEN

INDICES

	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	VERKEER	VISUEEL	GROOTTE AFSTAND	CAT OPM.
Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	0	0	30	0	1	1	30	2
VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED								
Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10	0	1	1	10	1
COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE								
Computerservice- en informatie-technologie-bureaus e.d.	0	0	10	0	1	1	10	1
SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK								
Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	1	1	10	1
OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING								
Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	1	1	10	1
OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN								
Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	0	0	30	0	2	1	30	2
GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG								
Artsenpraktijken, kindertken en dergelyken	10	0	10	0	2	1	10	1
Consultatiebureau	0	0	10	0	1	1	0	1
DIVERSE ORGANISATIES								
Bedrijfs- en werkmamersorganisaties (kantoren)	0	0	30	0	1	1	30	2
CULTUUR, SPORT EN RECREATIE								
Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	0	0	10	0	2	1	10	1
Kapperbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0	1	1	10	1

Bijlage 3: Gebouwen als bedoeld in artikel 5.4.1.

kad	sectie nr	adres	nr	opp m ²	cat	inpassen
HZM	F 326	Wergeasterdyk 56 Goutum	32	351	0	ja
HZM	F 1067	Wergeasterdyk 52 Goutum	33	3730	0	ja
HZM	F 823	Wergeasterdyk 50 Goutum	34	1930	0	ja
HZM	F 1008	Wergeasterdyk 48 Goutum	35	1415	0	ja
HZM	F 587	Wergeasterdyk 44 Goutum	36	7515	0	ja
HZM	F 847	Lykwei 3 Goutum	37	5050	0	ja
HZM	F 399	Lykwei 1 Goutum	39	1095	0	ja
HZM	F 720	Techumerdyk 8A Goutum	41	458	0	ja
HZM	F 721	Techumerdyk 8B Goutum	42	454	0	ja
HZM	F 723	Techumerdyk 8D Goutum	43	4073	0	ja
HZM	F 465	Techumerdyk 8C Goutum (geen foto)	44	5810	0	ja
HZM	F 464	Techumerdyk 8 Goutum (geen foto)	45	1300	0	ja
HZM	F 864	Techumerdyk 6 Goutum (geen foto)	46	5330	0	ja

	verklaring categorie:
+	MIP (monumenten inventarisatie project)
0	indifferent (bij voorkeur inpassen)