

**Bestemmingsplan Jabikswoude**  
**Gewijzigde vaststelling d.d. 27-09-2010**

Gemeente Leeuwarden

Voorschriften

## **INHOUDSOPGAVE**

<b>INLEIDING</b>	<b>1</b>
<b>HOOFDSTUK II BESTEMMINGSBEPALINGEN</b>	<b>3</b>

Artikel 3	Woongebied 1 (WG1)	3
Artikel 4	Woongebied 2 (WG2)	7

## **BIJLAGEN**

Bijlage 4	Parkeerbehoefte en berekening aantal parkeerplaatsen
-----------	--

## **INLEIDING**

Deze voorschriften behoren bij de gewijzigde vaststelling van bestemmingsplan Jabikswoude d.d. 27-09-2010. Deze gewijzigde vaststelling behelst uitsluitend een gedeeltelijke wijziging van de plankaart en een gedeelte van de voorschriften van het bestemmingsplan 'Jabikswoude', zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Leeuwarden bij besluit van 26 mei 2008, goedgekeurd bij besluit van Gedeputeerde Staten van Fryslân van 16 december 2008, kenmerk 783437.

Van de voorschriften worden de artikelen 3 en 4 gewijzigd. Tevens wordt bijlage 4 toegevoegd.

De plankaart van bestemmingsplan Jabikswoude wordt gedeeltelijk gewijzigd zoals weergegeven op de bij dit plan behorende plankaart met nummer TEK01-ZDL00001-01F (gewijzigd).

Voor het overige blijven de plankaart, de voorschriften en bijlagen behorende bij het bestemmingsplan 'Jabikswoude' ongewijzigd en onverminderd van toepassing.

## HOOFDSTUK II

### BESTEMMINGSBEPALINGEN

#### Artikel 3 Woongebied 1 (WG1)

##### 3.1 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 bebouwingmogelijkheden 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 3.1 sub a gelden de volgende bepalingen:

- a De gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen per hoofdgebouw zal ten hoogste 50 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>;
  - 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 aangegebouwd 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 m<sup>2</sup>, 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 10,00 m 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 parkeernormen zoals opgenomen in bijlage 4 (Parkeernorm Jabikswoude).
- 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 verbodsbepalingen 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 m<sup>2</sup>.

### **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<sup>o</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

#### **4.3.1 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 m<sup>2</sup>, 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 parkeernormen zoals opgenomen in bijlage 4 (Parkeernorm Jabikswoude).

## **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 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

## **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<sup>o</sup> van de Wet op de economische delicten.

## **Bijlagen**

### **Bijlage 4:** Parkeernormen Jabikswoude

#### **Woongebied 1**

##### Woonzorgzone

Het parkeren voor de zorginstelling wordt in principe op eigen terrein gerealiseerd: zijnde minimaal 60 en maximaal 80 parkeerplaatsen.

In de directe omgeving (ten zuiden van de Lykwei, tussen de zorginstelling en het "Ketelhuis" worden voor bezoekers openbare parkeerplaatsen aangelegd zijnde minimaal 40 en maximaal 60 parkeerplaatsen.

##### Buurtschap

Uitgaande van 246 woningen zullen in het buurtschap minimaal 408 parkeerplaatsen worden aangelegd, welke als volgt zijn verdeeld :

- appartementen                      24 inpandige parkeerplaatsen;
- overige woningen                    indien mogelijk, 1 parkeerplaats op het eigen erf;
- in het openbaar gebied            minimaal 150 parkeerplaatsen;

#### **Woongebied 2**

- per woning                            minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen erf;
- in het openbaar gebied            per bestemmingsonderdeel minimaal 4 parkeerplaatsen.