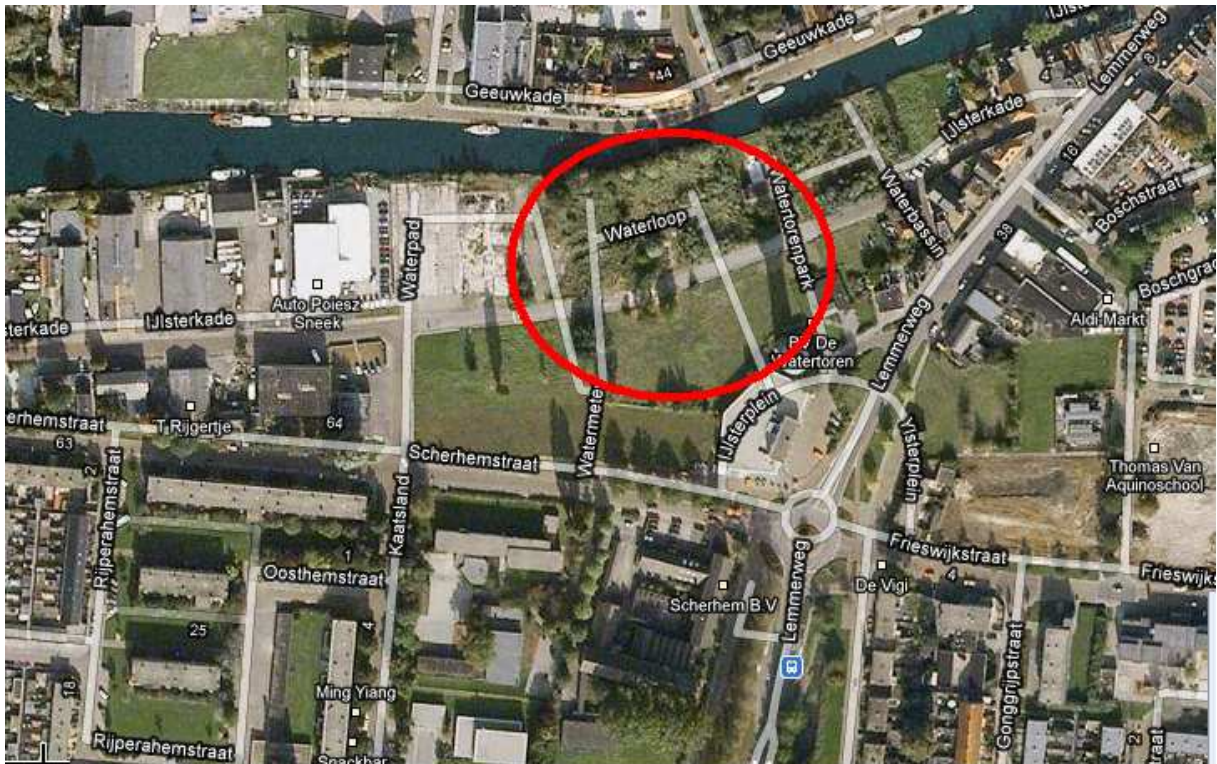


# Gemeente Sneek

## Bestemmingsplan IJlsterkade 26

Rioolgemaal IJlsterkade 26 te Sneek



**November 2009**

**Gemeente Sneek  
Bestemmingsplan IJlsterkade 26**

**Inhoud:**  
**- toelichting**  
**-Voorschriften**  
**- Verbeelding**



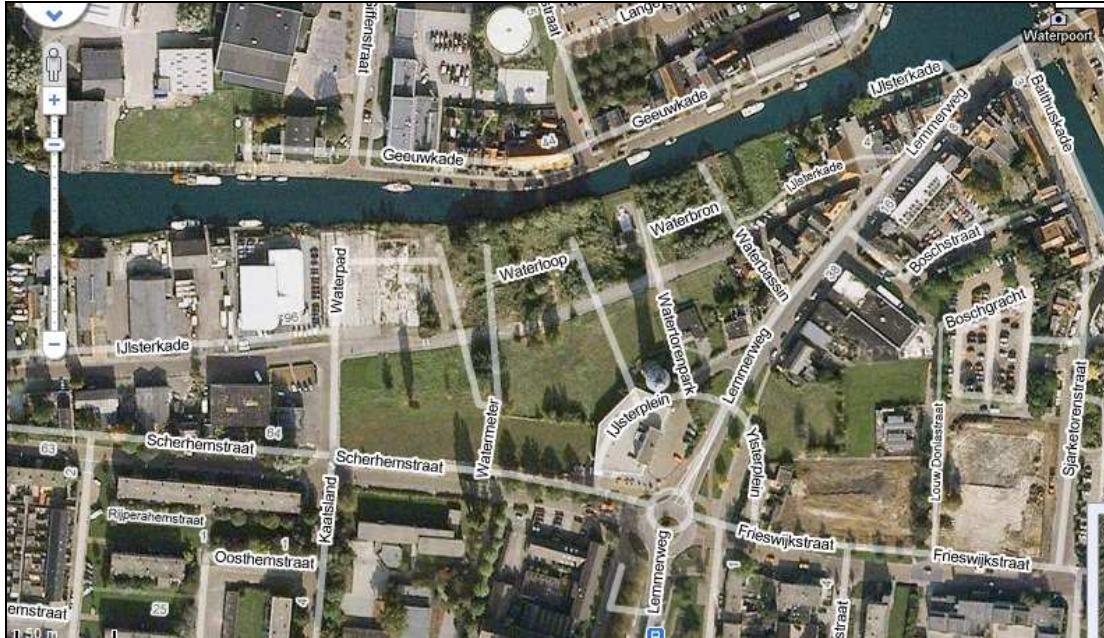
## Toelichting



# 1. Inleiding

## 1.1 ligging plangebied

Het plangebied ligt in het ontwikkelingsgebied "IJlsterplein" en ligt tussen de Geau en de IJlsterkade. onderstaande afbeelding toon het plangebied en de directe omgeving.



## 1.2 doel van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van een rioolgemaal mogelijk dat een groot deel van de stad Sneek zal gaan bedienen. Het rioolgemaal is bedoeld als vervanging van het huidige vijzelgemaal dat zorgt voor transport van vervuild water naar de waterzuiveringsinstallatie in de wijk Tinga. Het huidige rioolgemaal is een onaantrekkelijk gebouw en kent een zeer matige staat van onderhoud. Daarnaast geeft het gemaal soms geuroverlast. In het geldende bestemmingsplan is reeds rekening gehouden met de bouw van een rioolgemaal op de betreffende locatie. Door nieuwe eisen aan het rioolgemaal past deze echter niet geheel binnen de toegekende bestemming "Nutsdoeleinden". Dit bestemmingsplan heeft als doel om de bouw van een rioolgemaal dat voldoet aan de nieuwe eisen mogelijk te maken.

## 2. Algemene aspecten

### 2.1 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan IJlsterkade 26 is vervat in:

- Verbeelding
- planregels

### 2.2 Samenhang met andere plannen

#### 2.2.1 Vigerend plan "IJlsterplein"

Dit bestemmingsplan is een partiële herziening van het bestemmingsplan "IJlsterplein". In dit "moeder"plan is reeds een bestemming "Nutsdoeleinden" opgenomen ten behoeve van een rioolgemaal op deze plek. Vanwege specifieke eisen aan het te realiseren rioolgemaal is de omvang van het bouw en bestemmingsvlak in het vigerende bestemmingsplan echter onvoldoende.



### **3. Planbeschrijving**

#### **3.1 Plan in hoofdlijnen**

Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van een rioolvijzelgemaal mogelijk in het plangebied IJlsterplein. Het plan is uitsluitend gericht op dit doel. Alle omliggende gronden blijven vallen onder de vigeur van het bestemmingsplan "IJlsterplein"

#### **3.2 Bedrijven-Nutsbedrijven**

Het rioolgemaal wordt mogelijk gemaakt met het toekennen van een bestemming "Bedrijf-Nutsbedrijven". Binnen deze bestemming is het oprichten van gebouwen ten behoeve van de bestemming toegestaan. Er is een maximale bouw en goothoogte van 6 meter opgenomen en een bebouwingspercentage van het bouwvlak van 45%. Binnen de bepalingen kan het gemaal worden opgericht waarbij enige flexibiliteit is opgenomen t.a.v. de exacte plaatsing binnen het bouwvlak.

### **4. Juridische opzet**

#### **4.1 Inleiding**

In dit hoofdstuk wordt aangegeven op welke wijze het rioolgemaal juridisch is vertaald in dit bestemmingsplan. Er is gekozen voor een enigszins flexibele wijze van bestemmen die echter wel voldoende rechtszekerheid biedt voor de omgeving. Het plan is opgesteld volgens de standaarden 2008 (SVBP 2008) en wordt tevens digitale volgens de IMRO 2008 normen opgesteld.

#### **4.2 Kaart**

De verbeelding van het plan heeft een GBKN ondergrond op een schaal van 1:1000 als onderlegger.

#### **4.3 Regels**

De regels bevatten bepalingen omtrent het gebruik van gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en bepalingen betreffende het gebruik van aanwezige en /of op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in een drietal paragrafen welke hieronder artikelsgewijs worden toegelicht.

#### Hoofdstuk I Inleidende regels

##### *Artikel 1 Begrippen*

Begripsbepalingen komen hier aan de orde

##### *Artikel 2 Wijze van Meten*

De Wijze van meten wordt hier toegelicht

#### Hoofdstuk II Bestemmingsregels

##### *Artikel 3 Bedrijf-Nutsbedrijven*

Binnen deze bestemming wordt de bouw van het gewenste rioolgemaal mogelijk gemaakt. De bestemming kent een bouwvlak waarbinnen mag worden gebouwd. Er is een maximaal bebouwingspercentage en een maximale goot en bouwhoogte opgenomen.

#### Hoofdstuk III Algemene Regels

In dit hoofdstuk worden, in aanvulling op de Bestemmingsregels aanvullende regels gesteld. Het gaat hier om de volgende regels:

##### *Artikel 4 Antidubbeltelbepaling*

Met de anti dubbeltelregel wordt geregeld dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven niet nog eens bij de beoordeling van een bouwvergunning mag worden meegenomen.



#### *Artikel 5 Algemene Bouwregels*

In dit artikel is een aantal aanvullende regels opgenomen, dat voor meerdere bestemmingen kan gelden. Het gaat dan bijvoorbeeld om extra bouwmogelijkheden voor ondergeschikte bouwdelen als balkons, galerijen en kelders.

#### *Artikel 6 Algemene gebruiksregels*

In dit artikel wordt het strijdig gebruik ten aanzien van gronden en bouwwerken beschreven.

#### *Artikel 7 Algemene ontheffingsregels*

In dit artikel is in aanvulling op de ontheffingsregels uit de bestemmingen een aantal ontheffingen opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken.

#### *Artikel 8 Algemene wijzigingsregels*

In dit artikel is in aanvulling op de ontheffingsregels uit de bestemming een aantal algemene wijzigingsmogelijkheden opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen mogelijk te maken.

#### *Artikel 9 Algemene procedureregels*

Dit artikel regelt de procedure die burgemeester en wethouders dienen te volgen indien toepassing wordt gegeven aan een in dit plan opgenomen ontheffings- of wijzigingsregel.

#### Hoofdstuk IV Overgangs-en slotregels

Onder overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de in dit bestemmingsplan opgenomen planregels. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/ of strijdige gebruik worden voortgezet of gewijzigd. Tot slot is onder slotregel (artikel 15) de officiële naam van de planregels bepaald. Onder deze naam kunnen de planregels van het bestemmingsplan aangehaald worden.



## 5. Uitvoerbaarheidsaspecten

Ten aanzien van de uitvoerbaarheidsaspecten zal in dit hoofdstuk worden ingegaan op de effecten op de omgeving voor zover deze relevant zijn voor de uitvoering van het gemaal en niet al zijn belicht in het bestemmingsplan "IJlsterplein".

### 5.1 Milieuhinder

Volgens de bedrijven en milieuzonering ligt de geurhindercontour (indicatief) op een afstand van 30 meter van het vijzelgemaal. Geconstateerd moet worden dat een aantal woningen binnen een zone van 30 meter gebouwd zullen worden. De minimale afstand bedraagt 20 meter. Er is nadrukkelijk gekeken hoe eventuele effecten voor omwonenden zo beperkt mogelijk kunnen worden gehouden. Er is daarom gekozen voor een situering exact in het midden van de twee grote appartementengebouwen waarbij de afstand tot de omliggende woningen maximaal is. Daarnaast wordt in tegenstelling tot het oude gemaal het nieuwe gemaal zoveel mogelijk ondergronds gebracht. Bovengronds resteert slechts de bedieningskast. Hiermee wordt naar verwachting eventuele hinder tot een minimum beperkt. Daarnaast wordt ter voorkoming van geurhinder een nieuw soort filters geplaatst. Wij menen dat met deze maatregelen voldoende grond bestaat om af te wijken van de richtafstand van 30 meter.

### 5.2 Archeologie

Ter bescherming van het bodemarchief dienen archeologische waarden, als onvervangbaar onderdeel van het culturele erfgoed, te worden meegenomen en te worden ontzien bij de ontwikkeling en besluitvorming van ruimtelijke plannen. Het rijk zal naar verwachting in 2005 de vereiste bescherming van cultuurhistorische waarden gaan vastleggen in een nieuwe monumentenwet. Tot het moment dat de nieuwe monumentenwet bekrachtigd is hanteert de provincie archeologisch interim-beleid. De provincie heeft Friese gemeentes gevraagd om in ruimtelijke plannen een archeologische paragraaf op te nemen.

Ter ondersteuning geeft de FAMKE (Friese Archeologische Monumentenkaart Extra) informatie betreffende aanwezige archeologische waarden in Friesland. Tevens geeft de FAMKE adviezen hoe om te gaan met het bodemarchief in geval er plannen worden gemaakt, waarin het bodemarchief bedreigd wordt. De FAMKE bestaat uit twee provinciedekkende advieskaarten, één voor de periode steentijd - bronstijd, en één voor de periode ijzertijd - middeleeuwen. De verwachtingswaarden aangaande vindplaatsen uit de steentijd zijn voor een willekeurig gebied in Friesland vaak anders dan die aangaande jongere vindplaatsen.

Uit de kaart voor de periode steentijd – bronstijd blijkt dat voor het gehele plangebied geen onderzoek noodzakelijk is. De kaart voor de periode ijzertijd – middeleeuwen toont dat in het gehele plangebied zich archeologische resten bevinden uit de periode middenbronstijd vroege Middeleeuwen. De provincie beveelt om bij ingrepen van meer dan 500 m<sup>2</sup> een karterend archeologisch onderzoek uit te laten voeren.

Ter bepaling van de onderzoeksstrategie voor een bodemonderzoek is er een historisch onderzoek verricht. Binnen dat onderzoek is informatie verzameld over het historisch gebruik. Op een historische kaart uit 1949 staat een molen en een aantal gebouwen getekend ter plaatse van de IJlsterkade. Op afbeeldingen uit 1826 is de molen wederom te zien samen met bebouwing langs de IJlsterkade en de Balthuskade. De overige gronden kenden nog een agrarisch gebruik. Op latere kaarten is ook bebouwing rond het huidige Boschplein zichtbaar. In De Kolk legden in de 19e eeuw grote beurtschepen aan die afkomstig waren uit Amsterdam en Rotterdam. In het plangebied zijn volgens de Historische Atlas Friesland (1884) een draaisloot en een aschbelt aanwezig geweest. Vanaf circa 1900 hebben zich met name op het terrein tussen de Geau en de IJlsterkade een groot aantal bedrijven bevonden. Veel oude bedrijfsgebouwen zijn verbouwd, uitgebreid en inmiddels weer gesloopt.

Uit bureauonderzoek is geconcludeerd dat binnen het gehele gebied resten vanaf de Middeleeuwen kunnen worden aangetroffen. Indien binnen het gebied delen met een droge podzolbodem aanwezig zijn, kunnen hier ook Steentijdresten worden aangetroffen. Ten behoeve van het booronderzoek zijn er vervolgens 28 boringen tot in de ongeroerde ondergrond geplaatst teneinde de bodemopbouw en



de verstoring vast te stellen. In het noordelijk deel van het plangebied, langs de IJsterkade, is de bodem vrijwel ondoordringbaar door het vele puin.

Eventuele intacte restanten van middeleeuwse bebouwing, zoals fundamenteën of waterputten, of van de beide molens zullen vermoedelijk verdwenen zijn, maar door de hoeveelheid puin is dat niet zeker.

In vrijwel alle verrichte boringen zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen. Alleen in boring 21 zijn archeologische vondsten aangetroffen.

Het betreft 4 fragmenten roodbakkerd aardewerk en een fragment bot.

Verder archeologisch onderzoek wordt op grond van de resultaten van het karterend booronderzoek niet noodzakelijk geacht.

## **5.2 Luchtkwaliteit**

De VNG richtlijn bedrijven en milieuzonering geeft aan dat er geen nadelige effecten voor de luchtkwaliteit zijn te verwachten van een rioolgemaal. Dit bestemmingsplan mag t.a.v. het aspect luchtkwaliteit dan ook uitvoerbaar worden geacht.

## **5.3 Externe Veiligheid**

Een rioolgemaal wordt niet aangemerkt als een functie die een risico op kan leveren. Uit het oogpunt van externe veiligheid stuit dit plan dan ook niet op bezwaren.

## **5.4 Bodem**

Uitgangspunt van het beleid is dat bestaande bodemverontreinigingen dienen te worden gesaneerd (binnen de technische en financiële mogelijkheden). Nieuwe verontreiniging van bodem en grondwater dient in ieder geval te worden voorkomen. In het kader van het bestemmingsplan IJsterplein heeft reeds uitgebreid bodemonderzoek plaatsgevonden.

Er zijn aan de IJsterkade verschillende verontreinigingen aangetroffen die de interventiewaarden overschrijden. Op basis hiervan is een saneringsplan opgesteld dat daarna is uitgevoerd om het toekomstig gebruik (wonen) mogelijk te maken. Inmiddels wordt in het plangebied volop gebouwd en gewoond. Gezien voorgaande is het plan t.a.v. het aspect bodemkwaliteit uitvoerbaar.

## **5.5 Water**

Het rioolgemaal speelt een belangrijke rol in de keten van waterzuivering. Het gemaal zorgt voor de toevoer van vervuild rioolwater naar de waterzuiveringsinstallatie in de wijk Tinga.

Tav het aspect water kan worden gezegd dat de realisatie van het gemaal voor een goede waterkwaliteit van groot belang is.

## **5.6 Kabels en Leidingen**

In het plangebied komen geen leidingen en/of straalverbindingen voor die vanwege hun structurele belang als zodanig bestemd dienen te worden.

## **5.7 Flora en Fauna**

In het gebied heeft een flora en faunaonderzoek plaatsgevonden in het kader van het plangebied IJsterplein. Een groot deel van het terrein was reeds jaren verhard. In het plangebied zijn geen bijzondere soorten aangetroffen en het gebied heeft geen status als natuurgebied en ligt ook niet in de buurt van gebieden met een dergelijke status. Het plan heeft als zodanig geen nadelige effecten voor flora en fauna.





## PLANREGELS



## HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

### Artikel 1 Begrippen

**aanbouw:**

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw; functionele ondergeschiktheid is niet vereist;

**aanduiding:**

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

**aanduidingsgrens:**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

**aan huis verbonden beroep:**

de uitoefening van een beroep of bedrijf (dan wel het verlenen van diensten) op administratief, maatschappelijk, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig of een daarmee gelijk te stellen gebied, dat in of bij een woonhuis wordt uitgeoefend, waarbij in overwegende mate de woonfunctie blijft behouden en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

**aanlegvergunning:**

een vergunning als bedoeld in artikel 3.3 van de Wet op de ruimtelijke ordening;

**aanpijling:**

een op de plankaart blijkens de daarop voorkomende verklaring als zodanig opgenomen aanduiding, die aangeeft welke bestemming/aanduiding van toepassing is op de aangepijlde gronden;

**ander-werk:**

een werk, geen bouwwerk zijnde;

**bebouwing:**

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

**bebouwingspercentage:**

de oppervlakte van gebouwen uitgedrukt in procenten van de nader aangegeven gronden;

**bedrijf:**

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop dan wel levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen;

**bedrijfsgebouw:**

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

**bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak;

**bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met een zelfde bestemming;

**bijgebouw:**

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, functionele ondergeschiktheid is niet vereist, tenzij in de voorschriften anders is bepaald;

**bouwen:**

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

**bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak;

**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;

**bouwperceel:**

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

**bouwperceelgrens:**

de grens van een bouwperceel;

**bouwwlak:**

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

**bouwwerk:**

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

**dak:**

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

**eerste bouwlaag:**

de bouwlaag op de begane grond;

**eerste verdieping:**

de tweede bouwlaag van een hoofdgebouw, een souterrain of kelder niet daaronder begrepen;

**erf:**

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw en de bestemming deze inrichting niet verbiedt;

**extensieve (dag)recreatie:**

recreatief medegebruik van gronden zoals wandelen, fietsen, varen, paardrijden, zwemmen en vissen; onder extensieve (dag)recreatie vallen geen gemotoriseerde sporten;

**gebouw:**

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

**geluidgevoelige functies:**

bewoning of andere geluidgevoelige functies zoals bedoeld in de Wet geluidhinder dan wel het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen;

**geluidgevoelige gebouwen:**

gebouwen welke dienen ter bewoning of ten behoeve van een andere geluidgevoelige functie als bedoeld in de Wet geluidhinder, dan wel het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen;

**geluidszoneringsplichtige inrichting:**

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

**hoofdgebouw:**

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie en/of afmetingen als belangrijkste bouwwerk is aan te merken, met dien verstande dat aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen niet tot het hoofdgebouw worden gerekend.

**horizontale diepte van een gebouw:**

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

**kwetsbaar object:**

een object als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

**landschappelijke waarde:**

de aan een gebied toegekende waarde, in verband met de waarneembare verschijningsvorm van dat gebied;

**maaiveld:**

- a. het oppervlak (of de hoogte daarvan) van het land;
- b. de bovenkant van het terrein dat een bouwwerk omgeeft.

**nadere eis:**

een nadere eis als bedoeld in artikel 15 Lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

**natuur(wetenschappelijke) waarde:**



de aan een gebied toegekende waarde in verband met de geologische, bodemkundige en biologische elementen, voorkomend in dat gebied;

**normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden:**

werkzaamheden die regelmatig noodzakelijk zijn voor een goed beheer van de gronden, waaronder begrepen de handhaving dan wel de realisering van de bestemming;

**Nutsbedrijf:**

Een bedrijf dat opereert in een sector die beschouwd wordt zijnde van openbaar nut omdat het strategisch belangrijke producten of diensten levert, zoals elektriciteit, gas of drinkwater.

**onderbouw:**

een bouwlaag, afgedekt door een vloer, die geheel of gedeeltelijk is gelegen beneden peil;

**onderkomens:**

voor verblijf geschikte al dan niet aan de bestemming onttrokken voer- en vaartuigen en kampeermiddelen;

**ontheffing:**

een ontheffing als bedoeld in artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

**overkapping:**

Een bouwwerk geen gebouw zijnde bestaande uit een dak en maximaal één wand

**peil:**

a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;

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

c. indien in of op het water wordt gebouwd:

het Nieuw Amsterdams Peil of de hoogte van het terrein ter plaatse van de meest nabij gelegen locatie waar het water grenst aan het vaste land;

**plankaart:**

de plankaart van het Bestemmingsplan "Zuidwesthoekweg 11", bestaande uit de kaart met tekeningnummer An 40-b1 en legenda;

**prostitutie:**

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander persoon tegen vergoeding;

**risicovolle inrichting:**

een inrichting als bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

**Rioolpersleiding:**

een transportleiding waardoor het afvalwater gepompt wordt.

**uitbouw:**

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw; functionele ondergeschiktheid is niet vereist;

**uitwerking:**

een uitwerking als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening;

**verticale diepte van een gebouw:**

de diepte van een gebouw, gemeten vanaf de onderzijde van de begane grondvloer;

**voorgevel:**

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien een perceel met meerdere zijden aan een weg grenst, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel;

**zolder:**

de bovenste ruimte in een gebouw onmiddellijk onder de kap;



## Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

- a. de bouwhoogte van een bouwwerk:  
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of bouwwerk geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen als schoorstenen, antennes en daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- b. de goothoogte van een bouwwerk:  
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- c. de dakhelling van een bouwwerk:  
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak; voor zover in de regels een dakhelling is voorgeschreven, is deze niet van toepassing op de horizontale gedeelten van afgeknotte daken, de bovenste dakvlakken van mansardekappen en op dakvlakken welke niet evenwijdig aan de noklijn zijn gelegen;
- d. de inhoud van een bouwwerk:  
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
- e. de oppervlakte van een bouwwerk:  
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

### Bouwvlak of bestemmingsvlak

Bij toepassing ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken en ten aanzien van het berekenen van de bouwhoogte en oppervlakte worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- en c.q. bestemmingsgrens met niet meer dan 1 meter wordt overschreden.

### Oppervlakte

Overstekende daken worden bij de berekening van de oppervlakte van bouwwerken uitsluitend buiten beschouwing gelaten mits de overstekken niet breder zijn dan 0,5m.



## HOOFDSTUK II BESTEMMINGSREGELS



## **Artikel 3 Bedrijf-Nutsbedrijven (B-NB)**

### **1. Bestemmingsomschrijving**

De voor "Bedrijf-Nutsbedrijven" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. een rioolgemaal met de daarbij behorende voorzieningen

met de daarbij behorende;

b. groenvoorzieningen

c. erven en terreinen

d. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

### **2. Bouwregels**

Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd met dien verstande dat:

a. Met betrekking tot gebouwen geldt dat:

1. een gebouw uitsluitend binnen een bouwvlak mag worden gebouwd,

2. de bouwhoogte van een gebouw niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding "maximale goot-en bouwhoogte (m) staat aangegeven;

b. Met betrekking tot bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt dat:

1. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen ten hoogste 1 m mag bedragen met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen op een afstand van meer dan 1 meter achter de naar de weg gekeerde gevels ten hoogste 2 m mag bedragen;

2. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten hoogste 5,5 m mag bedragen.



## Hoofdstuk III Algemene Regels

### Artikel 4 Anti-dubbelregel

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

### Artikel 5 Algemene bouwregels

#### 1. Overschrijding bouwgrenzen

- 1.1 De in deze regels opgenomen bepalingen ten aanzien van bouwgrenzen zijn niet van toepassing voor wat betreft overschrijdingen met betrekking tot:
- a. onderdelen van een bouwvergunningplichtig bouwwerk die bij het afzonderlijk realiseren opgevat zou moeten worden als het aanbrengen van veranderingen van niet ingrijpende aard, als bedoeld in artikel 43 van de Woningwet;
  - b. andere onderdelen van een bouwvergunningplichtig bouwwerk, die bij afzonderlijk realiseren niet vallen onder de werking van artikel 43 van de Woningwet, te weten:
    - a. ondergrondse uitsteeksels, zoals funderingsonderdelen, rioolleidingen en rioolputten;
    - b. stoepen en stoepdelen;
  - c. trappenhuizen, buitentrappen en liftschachten, hijsinrichtingen en stortbuizen, alsmede andere luifels, dakoverstekken, uitspringende schoorsteenwanden, reclametoestellen en draagconstructies voor reclames anders dan bedoeld zijn onder a en b;
  - d. overbouwingen ten dienste van de verbinding tussen twee gebouwen.
- 1.2 Voor het bouwen boven een weg geldt dat niet lager gebouwd mag worden dan:
- 4,20meter boven de hoogte van een rijweg, met inbegrip van een strook van 0,50m breedte ter weerszijden van die rijweg;
  - 2,50meter boven de hoogte van een ander deel van de weg;

een en ander voor zover de veiligheid van de gebruikers van de weg niet in gevaar komt.





## Artikel 6 Algemene gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

a. ten aanzien van gronden, voorzover zij onbebouwd blijven:

1. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
2. het opslaan van gereede of ongereede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines en onderdelen hiervan;
3. het opslaan van gebruiksklare of onklare voer- en vaartuigen of onderdelen hiervan;
4. prostitutiedoeleinden.

b. ten aanzien van bouwwerken:

1. het gebruiken van woningen voor de uitoefening van enige tak van handel en/ of bedrijf voorzover dit gebruik de in het bestemmingsplan geboden mogelijkheden in het kader van aan huis verbonden bedrijf of bedrijf overstijgt.
2. bouwwerken te gebruiken ten behoeve van prostitutiedoeleinden en seksinrichtingen.

c. het bepaalde onder a is niet van toepassing op:

1. opslag van goederen ten behoeve van de krachtens het plan toegestane bedrijfsvoering;
2. het tijdelijk opslaan van materialen en werktuigen welke nodig zijn voor de realisering of de handhaving van de in het plan aangewezen bestemmingen.

d. Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde onder lid a en b indien strikte toepassing van het voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik.



## Artikel 7 Algemene ontheffingsregels

a. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

1. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 15% van die maten, afmetingen en percentages, met dien verstande dat deze ontheffing niet geldt voor aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen;
2. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
3. de bestemmingsbepalingen met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen van het terrein, mits de afstand tussen een bebouwingsgrens en de weggrens niet wordt verkleind, de structuur van het plan niet wordt aangetast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de ontheffing gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
4. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat de grenzen van het bouwvlak naar de buitenzijde worden overschreden door:
  - a. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen; gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
  - b. ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen, mits de bouwvlakgrens met niet meer dan 1,5 m wordt overschreden, en erkers over maximaal de halve gevelbreedte, mits de bouwvlakgrens met niet meer dan 1 m wordt overschreden;
  - c. het bepaalde over de afstand van uitbouwen tot aan de voorgevel en het verlengde daarvan voor het bouwen van (hoek)erkers, mits de diepte van de (hoek-erker, gemeten uit de zijgevel, niet meer bedraagt dan 1 m.

b. Een onder a. genoemde ontheffing kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

c. Voor een besluit tot ontheffing zoals genoemd onder a geldt de in artikel 13 (algemene procedureregels) lid 1 vermelde voorbereidingsprocedure.



## Artikel 8 Algemene wijzigingsregels

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan zodanig wijzigen dat de afmeting, situering en vorm van een in één van de bestemmingen aangewezen bouwvlak wordt gewijzigd met dien verstande dat;  
het bouwvlak met ten hoogste 20% wordt vergroot;  
het bouwvlak op ten minste 3 meter uit de perceelsgrens blijft, tenzij de bestaande afstand indien deze minder is.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen toepassing geven aan de in onder a bedoelde wijzigingsbevoegdheid indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
1. het straat- en bebouwingsbeeld;
  2. de milieusituatie archeologische waarden;
  3. de woonsituatie;
  4. de verkeersveiligheid;
  5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- c. Indien noodzakelijk voeren Burgemeester en wethouders archeologisch onderzoek uit alvorens zij een nadere afweging maken aangaande het toepassen van de onder a genoemde wijzigingsbevoegdheid. Burgemeester en wethouders baseren zich ten aanzien van de noodzaak van archeologisch onderzoek op de aanbevelingen uit de cultuurhistorische kaart Fryslân. (FAMKE).
- d. Er wordt geen toepassing gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid indien blijkt dat door toepassing blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden ter plaatse en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.
- e. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan zodanig wijzigen zodanig dat aan gronden een dubbelbestemming "Waarde-Archeologie" wordt toegekend voorzover de geconstateerde aanwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van opgravingen, daartoe aanleiding geeft.
- f. Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging is de in artikel 13 (algemene procedureregels) lid 2 genoemde procedure van toepassing.



## **Artikel 9 Algemene procedureregels**

### **1. Op de voorbereiding van een besluit tot ontheffing en nadere eisen is de volgende procedure van toepassing:**

- a. een ontwerp-besluit tot ontheffing en / of nadere eisen ligt, met bijhorende stukken, gedurende 4 weken op het gemeentehuis ter inzage.
- b. burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging van te voren in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid, en voorts op de gebruikelijke wijze, bekend.
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van zienswijzen.
- d. gedurende de onder a genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders schriftelijk zienswijzen indienen omtrent het ontwerp-besluit tot ontheffing en / of nadere eisen.

### **2. Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging is de volgende procedure van toepassing:**

Op een ontwerp-besluit tot wijziging is de in artikel 3.6 lid 5 van de Wet ruimtelijke ordening geregelde procedure van toepassing.



## HOOFDSTUK IV OVERGANGS-EN SLOTREGELS



## **Artikel 10 Overgangsregels**

### **Overgangsrecht**

#### **1. Overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken**

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en afwijking niet wordt vergroot:
1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar van de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met niet meer dan 10%.
- c. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

#### **2. Overgangsbepalingen ten aanzien van het gebruik**

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd is met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.



## **Artikel 11 Slotregel**

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de naam:

“Regels deel uitmakende van het bestemmingsplan IJlsterkade 26 ”.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van:

De voorzitter,

De griffier,

