

Bestemmingsplan IJlst - De Rat

Code 80-81-06 / mei 1982

TOELICHTING

Inhoudsopgave

blad

Hoofdstuk I	De voorgeschiedenis	1
Hoofdstuk II	Uitgangspunten van het huidige gemeentelijke beleid	3
Hoofdstuk III	De planbeschrijving	5
Hoofdstuk IV	Inspraak	13

Hoofdstuk I

De voorgeschiedenis

Het onderhavige plan is de herziening van het bestemmingsplan De Rat uit 1968. Dit plan werd vastgesteld door de raad op 26 juni 1969 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 10 oktober van datzelfde jaar. Het had de bedoeling te voorzien in het grootste gedeelte van de woningbehoefte van de jaren zeventig. Deze woningbehoefte werd gebaseerd op de som van de verwachte toename van het inwonertal van IJlst plus de verwachte bevolkingstoeloop uit de regio.

Per 1 januari 1968 had IJlst nog 1783 inwoners. De verwachting was dat het inwonertal in 1980 rond 2500 zou bedragen. Dit zou een bevolkingstoename van $\pm$ 700 mensen betekenen. In 1968 werd voor de komende jaren een woningbezetting van $\pm$ 3,3 personen per woning verwacht. Met behulp van deze gegevens werd berekend dat de woningbehoefte voor de periode 1968 - 1980 rond de 210 woningen zou liggen. Hieraan werd toegevoegd dat door sloop en sanering een aantal woningen zou verdwijnen dat slechts ten dele ter plaatse kon worden herbouwd. Dit resulteerde in een negatief saldo van + 50 woningen.

De verwachte behoefte kwam hiermee op 260 woningen.

In deze behoefte zou op twee manieren worden voorzien.

Om te beginnen bood het toenmalige vigerende bestemmingsplan "Nijezijsl" nog $\pm$ 80 bouwplaatsen. Voor het overige moest het bestemmingsplan De Rat soelaas bieden.

Bij het ontwerp van De Rat werd als taakstelling een uitbreiding van het woningbestand met 180 woningen gehanteerd. De totale plan-capaciteit bedroeg 190 woningen, zodat een marge van 10 woningen werd aangehouden.

Naast deze uitbreiding van het aantal woningen met de daarbij behorende wegenstructuur, openbare nutsvoorzieningen en dergelijke bood het plan plaats aan een beperkte bedrijvigheid en een aantal voorzieningen.

Zo werd in het zuidoostelijke deel van het plangebied ruimte geboden voor de vestiging van een nieuw bedrijf. Tevens werd in het noordwesten van het plan een bestaand bedrijf, dat dienst deed als reparatiewerkplaats voor pleziervaartuigen als zodanig vastgelegd. Ook de in de jaren zestig gerestaureerde molen, waaraan het plan zijn naam ontleende, werd in het plan geregeld.

Als mogelijke voorzieningen werden de bouwmogelijkheden voor een school, een sporthal of naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen gegeven. Ook werd ter vervanging van het bestaande en in slechte staat verkerende sportveld en de te kleine ijsbaan een nieuw recreatiecomplex geprojecteerd. Hiermee was de aanleg van een tweetal sportvelden plus oefenveld en een ijsbaan mogelijk. Dit complex werd in het plan bestempeld als de actieve component van het recreatieve gebeuren.

Daarnaast werd er ruimte gereserveerd voor een passieve component. Hieronder werden een bestaand kampeerterrein en een aantal schiphuizen geregeld.

In de jaren zeventig werd een bouwteam opgericht, waarin onder meer de gemeente, de woningbouwvereniging, beleggers en aannemers participeerden. Binnen dit bouwteam werd een discussie gevoerd over de inrichting van het gebied.

Er werd overeengekomen dat het plan projectmatig zou worden uitgevoerd.

Om het geheel exploitabel te laten zijn bleek het noodzakelijk enige verdichting in het ontwerp aan te brengen. Dit resulteerde tenslotte in de volgende invulling:

44	woningwetwoningen
70	premieuurwoningen
63	premiekoopwoningen
34	vrije-sectorwoningen.

De totale capaciteit van het plan kwam hiermee ruim boven 200 woningen te liggen. Bij de verdichting is het oorspronkelijke ruimtelijke ontwerp echter grotendeels intact gebleven. Voor zover er van het ontwerp werd afgeweken, was dit noodzakelijk ten behoeve van het creëren van een optimale woonomgeving in het raam van de totale invulling van het plan.

Achteraf blijkt dat de toename van het aantal woningen in het plan geen bezwaren met zich meebracht, omdat de bevolking van IJlst sinds 1968 sneller groeide dan verwacht. Deze versnelde groei, voor een groot deel veroorzaakt door het woon-forensisme, leidde tot een inwonertal per 1 januari 1980 van 2816; dit is ruim 300 mensen meer dan in 1968 werd verwacht.

Naast de woonbestemmingen werden ook de overige planonderdelen ten uitvoer gebracht. Ook hierbij werd in een aantal gevallen van het vigerende plan afgeweken. In hoofdstuk III wordt hierop nader ingegaan.

De afwijkingen van het vigerende bestemmingsplan De Rat werden mogelijk gemaakt via een artikel-19-regeling. Dit artikel van de Wet op de Ruimtelijke Ordening geeft burgemeester en wethouders, onder verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten, de mogelijkheid om van de regels van het geldende bestemmingsplan af te wijken. De Wet op de Ruimtelijke Ordening eist echter tevens, dat bij gebruikmaking van artikel 19 een herziening wordt voorbereid van het plan waarvan wordt afgeweken.

Met het onderhavige plan wordt aan deze eis voldaan.

Als zodanig vormt het voorliggende plan een legalisatie van alle afwijkingen van het vigerende plan, die via de zogenaamde anticipatieprocedure ex artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening tot stand zijn gekomen.

Het voorliggende plan heeft betrekking op vrijwel hetzelfde gebied als waarop het plan uit 1968 betrekking had.

Een enkele afwijking van de oorspronkelijke plangrens wordt in hoofdstuk III gemotiveerd. Het plan draagt het karakter van een conserverende regeling, waarbij ten aanzien van bepaalde functies een zekere flexibiliteit is ingebouwd. Daarmee wordt getracht in de toekomst op bepaalde ontwikkelingen te kunnen inspelen.

Hoofdstuk II

Uitgangspunten van het huidige gemeentelijke beleid

Burgemeester en wethouders hebben in een ontwerp-structuurplan voor de stad IJlst vooruitgeblikt en ten aanzien van de toekomstige ontwikkeling van IJlst een aantal uitspraken gedaan. Het structuurplan verkeert momenteel in het overlegstadium. Hiervoor werd het eind 1981 naar de betrokken rijks- en provinciale instanties gezonden. Daaraan voorafgaand werd onder de bevolking een inspraakronde gehouden en heeft de raad kennis kunnen nemen van het plan. De uit de verschillende hoeken afkomstige relevante reacties en kritieken zullen te zijner tijd in het structuurplan worden verwerkt.

De herziene regeling van het bestemmingsplan De Rat zal binnen het kader van de in het structuurplan voor de stad IJlst uitgezette beleidslijnen moeten passen. Deze beleidslijnen zijn in het structuurplan verwoord in een aantal doelstellingen. Als eerste wordt een centrale doelstelling geformuleerd, die in een tweetal componenten valt te onderscheiden, namelijk:

- a. behoud c.q. verbetering van de goede woon- en werksituatie in IJlst;
- b. behoud, herstel en versterking van de ruimtelijke en cultuurhistorisch waardevolle kenmerken van IJlst als kleinstedelijk gebied.

Voor het onderhavige plan is met name component a. van betekenis. Een nuancering van de centrale doelstelling is te vinden in de doelstellingen ten aanzien van de functies wonen, werken en voorzieningen, die als volgt luiden:

doelstelling wonen:

- voor de inwoners van IJlst moeten voldoende goede woningen in een goede woonomgeving beschikbaar zijn;

doelstelling werken:

- de ontwikkeling van de werkgelegenheid in IJlst moet bijdragen aan een goed werkklimaat en een gunstig evenwicht in de woon-werkbalans;

doelstelling voorzieningen:

- de kwaliteit van het voorzieningenpakket in IJlst zal behouden moeten blijven en waar nodig verbeterd moeten worden.

Deze doelstellingen per functie zijn tenslotte uitgewerkt in een aantal subdoelstellingen. Van deze subdoelstellingen zijn de volgende relevant voor het voorliggende plan:

subdoelstellingen ten aanzien van het wonen:

- woongebieden en woningen moeten zo gesitueerd en ontsloten zijn, dat er sprake is van een goede bereikbaarheid van de voorzieningen en andere delen van IJlst;

-
- de inrichting van woongebieden moet afgestemd zijn op de woon- en verblijfsfunctie ervan;
 - voor functies die bijdragen aan een goede woonsituatie zal het voortbestaan c.q. de vestiging ervan mogelijk moeten zijn en zo nodig gestimuleerd worden;
 - voor zover sprake is van een waardevolle relatie stad-landschap, zal deze gehandhaafd c.q. versterkt worden.

subdoelstellingen ten aanzien van het werken:

- voor de bestaande bedrijven en instellingen moeten voorwaarden aanwezig zijn voor de continuering en verdere ontwikkeling ervan;
- de activiteiten van bedrijven en instellingen moeten passen binnen het karakter van IJlst;
- bedrijven en instellingen in IJlst moeten goed ontsloten zijn;
- de schaal van bedrijfsbebouwing moet inpasbaar zijn in een structuur van de gebouwde omgeving en/of in het aangrenzende landschap;
- het karakter en de situering van bedrijfsgebouwen moeten afgestemd zijn op de waardevolle kenmerken van de gebouwde omgeving en/of op de relatie stad-landschap.

subdoelstellingen ten aanzien van de voorzieningen:

- een optimaal gebruik van de voorzieningen zal nagestreefd worden door een zodanige situering, dat er sprake is van een goede bereikbaarheid vanuit alle delen van IJlst.

Naast de hier genoemde functies zijn er uiteraard meer functies van belang in het bestemmingsplan, zoals openbare nutsdoeleinden, verkeer. Deze functies maken echter integraal deel uit van de doelstellingen die ten aanzien van het wonen, het werken en de voorzieningen zijn geformuleerd.

Aangezien het voorliggende plan hoofdzakelijk een bestaande situatie regelt, kan slechts in beperkte mate aan het in de doelstellingen vervatte beleid gestalte worden gegeven. Ten aanzien van de verkeersfunctie kan, op grond van de onderhavige regeling, in de toekomst enige actie worden ondernomen. Voor het overige is het plan zodanig geformuleerd dat burgemeester en wethouders enige greep krijgen op de ontwikkelingen in de Rat. Met name via de zogenaamde vrijstellingsmogelijkheden hebben burgemeester en wethouders de kans de ontwikkelingen te sturen binnen het kader van de in het structuurplan vervatte doelstellingen.

Hoe de verschillende genoemde functies in het plan terug te vinden zijn, wordt duidelijk in het volgende hoofdstuk: "de planbeschrijving". In dit hoofdstuk wordt ten aanzien van de verschillende bestemmingen uitleg gegeven over de bedoeling en de mogelijkheden van de regelingen.

Hoofdstuk III De planbeschrijving

In de twee voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de historische ontwikkeling en de uitgangspunten van het bestemmingsplan. Dit hoofdstuk heeft enerzijds de bedoeling een beschrijving te geven van de manier waarop de bestemmingen zijn geregeld en anderzijds van de gevolgen daarvan.

In beginsel kan gezegd worden dat ten aanzien van de bebouwing een conserverende regeling is gehanteerd. Dit houdt in dat de bebouwing hoofdzakelijk conform de bestaande afmetingen en ligging is geregeld. Ten behoeve van de rechtszekerheid van de burgers is hiermee de garantie gegeven dat hun gebouwen, overeenkomstig de huidige omvang, juridisch zijn vastgelegd.

Om echter de nodige flexibiliteit aan het plan te geven is een aantal zogenaamde vrijstellingsmogelijkheden opgenomen. Dit is mogelijk op basis van artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Op deze manier is een aantal ontsnappingsmogelijkheden van de in het plan vervatte regels opgenomen. Via deze mechanismen kan binnen bepaalde aangegeven marges worden ingespeeld op ontwikkelingen die zich in de toekomst kunnen voordoen.

In de navolgende beschrijving van de in het plan voorkomende bestemmingen zal het bovenstaande tot uitdrukking komen.

Alvorens echter hiertoe over te gaan zal eerst de plangrens, zoals aangegeven op de plankaart, worden belicht en gemotiveerd.

Planbegrenzing

Gezien de voorgeschiedenis van het onderhavige plan is de begrenzing nogal voor de hand liggend. Er kan namelijk worden terugverwezen naar de grens van het plan uit 1968. Globaal gezien is deze plangrens gehandhaafd, in een aantal gevallen is hiervan echter afgeweken, en wel om de volgende redenen:

in het noordoosten is de loop van de bestaande watergang aangehouden, terwijl er oorspronkelijk een gedeelte ontworpen water was opgenomen;

de in het voorliggende plan globaal opgezette bestemming verkeersdoeleinden eist wat meer ruimte dan in het oorspronkelijke plan het geval was. Dit heeft geleid tot een aanpassing van de plangrens in het zuidoostelijke deel van het plangebied;

tenslotte is de westgrens ten opzichte van het oude plan iets naar binnen geschoven, omdat een gedeelte van het in 1968 aangehouden plangebied functioneel deel uitmaakt van de bebouwde kom. Deze strook is dan ook meegenomen in het bestemmingsplan IJlst-Bebouwde Kom.

De westelijke plangrens ligt nu langs de oostelijke oever van de Oostelijke Dijkgracht.

Het plangebied wordt ingesloten door twee andere bestemmingsplannen van de gemeente IJlst. Dit is in het westen het plan IJlst-Bebouwde Kom, dat op 13 juli 1981 is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten, en voor het overige het bestemmingsplan IJlst-Buitengebied, dat op 4 juli 1979 is goedgekeurd.

Woonbestemmingen

a. Klasse-indeling

De woonbestemmingen zijn in de voorschriften en op de plankaart onderverdeeld in drie klassen.

Aan deze onderverdeling liggen twee criteria ten grondslag. Om te beginnen is de vormgeving, die zich manifesteert in de afmetingen, gekoppeld aan de situering van de woonhuizen, maatgevend geweest. Dit resulteerde in de woonhuizen klassen A en B. Daarnaast is onderscheid gemaakt tussen rijtjesbouw (klassen A en B) en vrijstaande woningen (klasse C).

b. Algemene regeling ten aanzien van beperkte functieverandering in woonbestemmingen

Van alle drie de woonbestemmingen zijn in het plan regels geformuleerd met betrekking tot een beperkte bedrijvigheid die bij woonhuizen mogelijk is.

Het gemeentelijke beleid ten aanzien van deze materie is als volgt:

In de bestemming "woonhuizen" is de woonfunctie bepalend voor de materiële inhoud van de bestemming. Er zijn echter andere functies toegestaan in de woonhuizen, zoals huisnijverheid; verder valt te denken aan artsen, pedicures, eventueel een schoonheidssalon, etc.

Hierbij moet in alle gevallen de bedrijvigheid ondergeschikt zijn aan het wonen. Daarom zijn er twee criteria die in alle gevallen in acht genomen moeten worden.

Ten eerste: de uitoefening van een bedrijfje of een vrij beroep zal moeten geschieden door de bewoner van het betreffende pand. Is dit het geval, dan zal de gemeente in principe positief reageren en bestaat zelfs de mogelijkheid om een vergroot bijgebouw ten behoeve van de bedrijfsfunctie toe te staan.

Ten tweede: de bedrijvigheid mag geen onevenredige hinder toebrengen aan de woonfunctie van het pand waarin het bedrijf wordt uitgeoefend, noch aan de woonsituatie van panden in het omliggende gebied.

Hierbij kan gedacht worden aan geluidhinder, hinder doordat het bedrijf verkeer aantrekt en andersoortige hinder die uit de bedrijfsfunctie kan voortvloeien.

Burgemeester en wethouders oordelen over het wel of niet toestaan van een bedrijfje, waarbij aan de bovenstaande criteria wordt getoetst.

In de beschrijving van de drie woonbestemmingen wordt uitleg gegeven over de regeling van de woonhuizen. Daarnaast zal in de beschrijving duidelijk worden dat, hoewel het gaat om reeds bestaande bebouwing, de in het structuurplan geformuleerde doelstelling toch in het plan zijn terug te vinden.

Woonhuizen klasse A (artikel 3)

De woonhuizen met de bestemming klasse A zijn te vinden in het centrum van de wijk.

Qua vormgeving kunnen de woonhuizen worden gekarakteriseerd als gebouwen bestaande uit twee bouwlagen met kap. In de voorschriften wordt dit vastgelegd door een minimale goothoogte van 3,50 m te eisen. De woonhuizen zijn zodanig gesitueerd, dat ze in alle gevallen met één kant (voorgevel) naar een openbare ruimte (woonstraat) zijn gekeerd.

De andere zijde (achtergevel) grenst aan een centraal gelegen gebied, bestaande uit de achtererven van de woonhuizen. Deze achtererven zijn door de individuele bewoners naar eigen smaak en behoefte ingericht. Tevens zijn op de achtererven in de meeste gevallen de bij de woningen behorende bijgebouwen gebouwd. In principe is in de voorschriften dan ook geëist dat de bijgebouwen achter de voorgevel van het huis worden gebouwd. Enkele malen echter zijn ook bijgebouwen voor de voorgevel van het woonhuis geplaatst. Middels een vrijstellingsbepaling wordt in de voorschriften op deze situatie ingespeeld. Voor het overige is ten aanzien van de bijgebouwen de voor IJlst meest recente regeling gehanteerd, zoals deze onlangs werd toegepast in de correctieve herziening van het bestemmingsplan IJlst-Nijezijsl. In deze regeling worden per woonhuis ten hoogste twee bijgebouwen toegestaan; de gezamenlijke oppervlakte van deze bijgebouwen mag niet meer dan 60 m² bedragen.

Ten slotte is aan de bijgebouwenregeling (via de algemene vrijstellingsbevoegdheid) een tweetal gebruikelijke vrijstellingen gekoppeld. Als eerste kan vrijstelling worden verleend voor de bouw van een derde bijgebouwtje in de vorm van een volière, een groentekas of iets dergelijks. De oppervlakte hiervan mag ten hoogste 12 m² bedragen.

Daarnaast kan in bepaalde gevallen worden toegestaan dat de oppervlakte van de bijgebouwen wordt vergroot tot 150 m². Dit is uitsluitend mogelijk als kan worden aangetoond dat de vergroting van de oppervlakte noodzakelijk is in verband met bepaalde in de voorschriften genoemde beroepen, zoals accountant of arts. Deze laatste vrijstellingsmogelijkheid kan echter uitsluitend bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen worden toegestaan, omdat in de andere gevallen ruimtegebrek ten aanzien van de woonfunctie zou ontstaan.

Alle woonhuizen in klasse A zijn in blokjes aangegebouwd. De aantallen waarin de woningen aangegebouwd zijn variëren nogal, daarom is op de plankaart per bebouwingsvlak aangegeven hoeveel woningen in elk rijtje mogen worden gebouwd.

In principe zijn de woonhuizen bestemd voor de woonfunctie.

Dit komt tot uitdrukking in de bestemmingsomschrijving, waarin de functionele inhoud van de bestemming is geformuleerd.

In de zogenaamde gebruiksbepalingen wordt terugverwezen naar deze bestemmingsomschrijvingen. De gebruiksbepaling, waarin onder meer een expliciete uitsluiting van gebruiksvormen als bedrijvigheid en recreatieve bewoning is opgenomen, is gebonden aan een strafbepaling. Deze strafbepaling vindt zijn oorsprong in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en op grond van de strafbepaling kan met de gebruiksbepaling strijdig gebruik worden gesanctioneerd.

Woonhuizen klasse B (artikel 4)

De bestemming woonhuizen klasse B heeft betrekking op de woningen in de oost- en de westflank van de wijk. Ten aanzien van de goothoogte van deze woningen is een nogal brede marge aangehouden. De in het westen langs de Oostelijke Dijgracht gebouwde woningen hebben een goothoogte van rond 4,50 m. Deze woningen zijn in rijtjes van vijf, zes of meer aangegebouwd, wat een vrij dicht bebouwingspatroon te zien geeft. Dit dichte patroon vinden we in het centrum van de wijk terug, terwijl de bebouwing langs de noord- en de zuidkant van het plan een meer open karakter laat zien. Deze lijn zet zich voort tot de in de oostelijke flank aan De Sânhorst gebouwde woonhuizen klasse B. Deze bebouwing in rijtjes van ten hoogste twee aangegebouwd is qua stedenbouwkundige structuur vrij ruim opgezet. Zo valt er vanuit het dichtbebouwde centrum van de wijk een geleidelijke overgang waar te nemen naar het onbebouwde buitengebied. De woonhuizen in de oostelijke driehoek zijn voorzien van een asymmetrische kap. De goothoogte van deze woonhuizen varieert van + 2,50 m tot 5,50 m.

Zowel de voorgevel als de achtergevel van de woonhuizen met de bestemming klasse B grenzen aan een openbare ruimte. Dit is een van de punten waarop klasse B zich onderscheidt van klasse A. Dit heeft tot gevolg dat met betrekking tot de situering van bijgebouwen de regeling enigszins verschilt van die van de woonhuizen klasse A.

Bij een groot aantal woonhuizen klasse B zijn reeds bijgebouwen gebouwd. Ten aanzien van de situering hiervan kunnen geen beperkingen meer worden opgelegd. In een aantal gevallen echter zijn er nog geen bijgebouwen gerealiseerd. Met name langs de oostzijde van het plangebied. In deze gevallen moeten in de toekomst te realiseren bijgebouwen aan de woonhuizen worden vastgebouwd, zodat dit vanaf de weg geen rommelige aanblik biedt.

Van deze regel kan worden afgeweken, maar dan moet daarvoor een vrijstelling worden verleend door het college van burgemeester en wethouders. Zodoende kan sturend worden opgetreden ten aanzien van de situering van bijgebouwen.

Voor het overige zijn de bijgebouwenregelingen van klassen A en B identiek.

Gekoppeld aan het feit dat zowel de voor- als de achtergevels van de woningen aan een openbare ruimte grenzen, zal ook de algemene vrijstelling ten aanzien van erfafscheidingen bij woonhuizen klasse B vrij gemakkelijk kunnen worden afgegeven, omdat dit de bewoners wat meer privacy kan bieden. Wat de gebruiksbepalingen betreft, geldt voor klasse B hetzelfde als voor klasse A.

Woonhuizen klasse C (artikel 5)

In het plan komen slechts drie woonhuizen klasse C voor. Alle drie zijn gelegen in het noordelijke deel van het plangebied.

De woningen zijn vrijstaand gebouwd en bestaan uit één bouwlaag met kap. In twee gevallen zijn de woningen functioneel gebonden aan een bedrijf. Deze woningen zijn echter niet geregeld als bedrijfswoningen. Zo wordt de mogelijkheid open gehouden om de woningen in de toekomst te gebruiken voor bewoning die niet aan de bedrijven is gekoppeld.

De bijgebouwenregeling in artikel 5 is vergelijkbaar met die in de overige twee woonbestemmingen.

Er is in de bestemming een vrijstellingsbepaling opgenomen die het mogelijk maakt om de goothoogte van de woonhuizen voor een gedeelte (maximaal 30% van de gootlengte) op te trekken tot ten hoogste 5,50 m. Op deze manier kan eventueel enige variatie in de vormgeving van de woonhuizen worden aangebracht.

De gebruiksbepalingen in deze bestemming komen overeen met de gebruiksbepalingen ten aanzien van woonhuizen klassen A en B.

Bijzondere doeleinden

De bouwmogelijkheden ten behoeve van bijzondere doeleinden, die in het aanvankelijke plan werden gegeven, zijn benut met de bouw van een school en een sporthal.

De voorzieningen zijn echter niet gerealiseerd op de plaats die daarvoor in het oude plan werd aangewezen. Zo is van de bouw-mogelijkheid die in het zuidwestelijke deel van het plangebied was geprojecteerd geen gebruik gemaakt. Hier was een school, een kerk of een overheidsgebouw gepland. Er is in "De Rat" wel een school gebouwd, maar op een andere plaats dan in het oude plan is aangegeven.

Zo werd ook de sporthal op een plaats gebouwd waar het oude plan in het geheel geen bebouwing toestond.

In de bestemmingen bijzondere bebouwing klasse I en klasse II worden de gebouwen, gegeven hun huidige plaats en afmetingen, gelegaliseerd.

Bijzondere bebouwing klasse I (artikel 6)

In deze bestemming wordt de openbare lagere school "De Kogge" aan De Dassenboarch geregeld. De bebouwing is zodanig vastgelegd dat een eventuele uitbreiding in de toekomst kan worden toegestaan. Dit is gedaan via het aangeven van een ruim bebouwingsvlak met een maximaal toegestane bebouwde oppervlakte. Ten behoeve van een uitbreiding van de school mag eventueel buiten het bebouwingsvlak worden gebouwd.

Bijzondere bebouwing klasse II (artikel 7)

Deze bestemming regelt de sporthal, die deel uitmaakt van het totale sportcomplex, dat het gehele noordwestelijke deel van het plangebied in beslag neemt. In de sporthal zijn tevens de kleedgelegenheden voor de veldsporten opgenomen. Aangezien de sporthal nog onlangs is verbouwd en voldoende in de behoefte voorziet, zijn de uitbreidingsmogelijkheden beperkt. De gebruiksbepalingen sluiten in deze bestemming het gebruik van de gebouwen voor horecadoeleinden uit, althans voor zover deze buiten het kader van de bestemming vallen.

Bedrijven klassen A, B en C (artikel 8)

De drie bedrijfstypen die in het plan voorkomen zijn gezamenlijk in één bestemming geregeld. Het betreft een jachtbouwbedrijf, een jachtverhuurbedrijf en een houtzagerij, die respectievelijk zijn bestemd als bedrijven klasse A, klasse B en klasse C. De regeling is gericht op voortzetting van het huidige gebruik.

Van de mogelijkheid om in het zuidoostelijke deel van het plan een bedrijf te plaatsen werd geen gebruik gemaakt. In de praktijk bleek hieraan geen behoefte te bestaan.

Onder bedrijven klasse A vallen eigenlijk twee bedrijven. Het betreft een jachtbouwbedrijf en een loods voor opslag. De regeling is zo geredigeerd dat ze tot één bedrijf kunnen worden samengevoegd. Het aangegeven bebouwingsvlak mag worden volgebouwd, hetgeen voldoende ontwikkelingsmogelijkheden biedt. Tevens kan, wanneer de feitelijke situatie daartoe aanleiding geeft, vrijstelling worden gegeven om buiten het bebouwingsvlak te bouwen.

Bedrijven klasse B regelt een jachtverhuurbedrijf. Het bedrijf heeft enige uitbreidingsmogelijkheden gekregen. Ten aanzien hiervan is hetzelfde principe gehanteerd als bij bedrijven klasse A.

De houtzagerij in bedrijven klasse C is overeenkomstig de bestaande toestand geregeld. In dit geval bestaat de bebouwing uit een zeer waardevolle molen met daarbij behorende bebouwing. Het is niet wenselijk dat dit bedrijf wordt uitgebreid, omdat dit afbreuk zou doen aan het karakteristieke gebouwencomplex, zoals dit zich in de huidige staat en omvang presenteert. Het gemeentebestuur vindt het wenselijk dat op den duur het oorspronkelijk bij de molen behorend karakteristiek molenaarshuisje wordt herbouwd. Op korte termijn zijn de hiervoor benodigde middelen echter niet beschikbaar. Vanwege deze onzekere vooruitzichten is het molenaarshuisje niet geregeld. Mocht in de toekomst echter voldoende financiële ruimte ontstaan, dan kan het alsnog via een artikel-19-procedure worden geregeld.

In de voorschriften wordt het waardevolle karakter van de bebouwing onder meer beschermd, terwijl er op de plankaart een schematische weergave van de molen plus bijbehorende gebouwen is gegeven, waarin de afmetingen en vormgeving zijn vastgelegd. Dit alles vormt een conserverende regeling van het landschappelijke en cultuurhistorisch zeer waardevolle complex.

Het is van belang dat het functioneren van de molen door obstakels in de omgeving niet belemmerd wordt. Met name de hoogte van bouwwerken en beplanting zou moeilijkheden kunnen opleveren ten aanzien van de zogenaamde "molenbiotoop".

De gronden die rondom de molen liggen zijn echter in bezit van de gemeente. Dit is een voldoende garantie dat de hoogte van bouwwerken en beplanting niet hoger zal worden dan 8,-- m, zodat het functioneren van de molen hiervan geen nadeel ondervindt.

Overige bestemmingen

De resterende bestemmingen zullen in dezelfde volgorde als in de voorschriften is aangehouden de revue passeren.

Openbare nutsgebouwtjes (artikel 9)

De in het plan voorkomende openbare nutsgebouwtjes zijn op de plankaart aangegeven en in de voorschriften in een afzonderlijke bestemming geregeld.

Groenvoorzieningen (artikel 10)

Openbare groenvoorzieningen als groenstroken en bermen langs wegen en trottoirs en andere gemeentelijke groenvoorzieningen, zoals plantsoentjes en speelterreintjes, zijn onder de bovenstaande bestemming gebracht.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om een vrijstelling af te geven voor eenvoudige gebouwtjes, zoals een telefooncel of een wachthuisje ten behoeve van het openbare vervoer.

Bebossing (artikel 11)

In deze bestemming is uitsluitend de beplanting aangegeven die essentieel is wegens de afschermende werking. De bestemming is op de plankaart uitsluitend terug te vinden rondom het sportcomplex.

Sport- of speelterrein (artikel 12)

Het sportveldencomplex is ten opzichte van het oorspronkelijke geprojecteerde complex enigszins verkleind. Zo bestond aanvankelijk de bedoeling om er een ijsbaan in op te nemen; deze is echter elders aangelegd. De gronden die aan de oorspronkelijke bestemming sport- of speelterrein zijn onttrokken zijn onder meer gebruikt ten behoeve van de sporthal. Er is een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen om op het sport- of speelterrein een gebouwtje ten behoeve van bergruimte en dergelijke te bouwen. Het is tevens mogelijk binnen de bestemming ballenvangers met een hoogte van 6,00 m op te richten. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om lichtmasten te plaatsen van ten hoogste 20,00 m.

Tennisbanen (artikel 13)

De bestemming tennisbanen ligt tegen de sportvelden aan en vormt als zodanig een onderdeel van het sportcomplex in zijn totaliteit. Bij de tennisbanen staat een gebouwtje ten behoeve van kleedgelegenheden, wasgelegenheden en bergruimte. Dit gebouwtje is tevens in de regeling opgenomen.

Kampeerterrein (artikel 14)

Het kampeerterreintje sluit aan op het noordelijke deel van de bestemming jachthaven. Op het terrein mogen stacaravans worden geplaatst. Bij elke stacaravan is een klein gebouwtje toegestaan. Daarnaast is een bestaand toiletgebouw geregeld. Van het kampeerterreintje kan onder meer gebruik gemaakt worden door passanten die de jachthaven aandoen.

Riet- of oeverland (artikel 15)

Het kampeerterreintje grenst aan het water. Voor een gedeelte bestaat de overgang van het kampeerterreintje naar het water uit riet- of oeverland. Dit is in deze bestemming als zodanig vastgelegd.

Jachthaven (artikel 16)

De bestemming jachthaven bestaat uit twee onderdelen. Het noordelijke deel heeft de functie van passantenhaven en is tevens de aanleghaven voor de boten van het nabijgelegen jachtverhuurbedrijf. Het passantengedeelte heeft een capaciteit van 15 boten en is met name bedoeld voor mensen die verblijven op het aangrenzende kampeerterrein. De aanleghaven voor het jachtverhuurbedrijf heeft een capaciteit van 25 boten. Het zuidoostelijke deel van de jachthaven, dat is gelegen aan de Oostelijke Dijkstraat, is bedoeld voor de plaatselijke bevolking. Hier kunnen ongeveer 50 boten een ligplaats krijgen. Ten behoeve van de bovenstaande functies zijn aanlegsteigers en een trailerhelling toegestaan.

Water (artikel 17)

De Geeuw en een uitloper daarvan langs het sportcomplex zijn bestemd als water. Binnen de bestemming zijn op de daarvoor aangewezen gronden boothuizen toegestaan. Deze boothuizen zijn eigendom van de gemeente, die ze aan particulieren verhuurd.

Parkeerterrein (artikel 18)

Ten westen van het sportveldencomplex ligt een parkeerterrein. Dit is hoofdzakelijk bedoeld voor bezoekers van het sportcomplex en de school.

Woonstraat (artikel 19)

De woonstraat staat primair ten dienste van de woonfunctie. Binnen deze bestemming kunnen straten, paden, parkeervoorzieningen en groen gerealiseerd worden. Het kan voorkomen dat in de toekomst door wijzigingen in het beloop van de woonstraat gedeeltes van tuinen of erven binnen de bestemmingsgrenzen van de bestemming woonstraat vallen. Om deze gevallen te kunnen regelen zijn ook tuinen en erven in de bestemmingsomschrijving opgenomen. De verkeersfunctie is in deze bestemming ondergeschikt.

Wegen (artikel 20)

De ontsluitingsweg van de jachthaven en het sportcomplex is overeenkomstig het bestaande beloop geregeld in de bestemming wegen. Tevens wordt in deze bestemming het voet-/fietspad richting Sneek geregeld.

Verkeersdoeleinden (artikel 21)

De bestemming verkeersdoeleinden is ruim van opzet.

Binnen de bestemming vallen twee bestaande wegen namelijk de Sudergowei en de Westergoleane.

In het structuurplan voor de stad IJlst wordt de plaats die de Sudergowei inneemt in het ontsluitingspatroon van IJlst als problematisch ervaren. De Sudergowei functioneert goed in de hoedanigheid van wijkontsluitingsweg, maar de plaats die hij binnen het externe ontsluitingspatroon van IJlst inneemt, roept enige moeilijkheden op. De Sudergowei leidt namelijk het uitgaande en binnenkomende verkeer langs de smalle grachten in de kern, wat gevaarlijke situaties oplevert.

Het structuurplan draagt voor de omschreven problematiek tevens een mogelijke oplossing aan.

De Westergoleane zou moeten worden doorgetrokken over de Oostelijke Dijgracht tot aan de Overkluizing nabij het bedrijf Nooitgedagt. Op deze wijze zou de Westergoleane gaan functioneren als lokale verbindingsweg, terwijl de Sudergowei uitsluitend zou gaan dienen als buurtverzamelweg. Dit houdt onder meer een toename van de verkeersintensiteit op de Westergoleane in.

Bij de uitvoering van de plannen moet dan ook rekening worden gehouden met de verkeersveiligheid in die zin dat nabij o.l.s. "De Kogge" een beschermde voetgangersoversteekplaats zal moeten worden gerealiseerd.

Hoofdstuk IV
Inspraak

Op 12 december 1981 werd in "It Drylster Kypmantsje" een samenvatting van het bestemmingsplan De Rat gepubliceerd. In een artikel werd een beschrijving gegeven van de voorgestelde regeling voor De Rat.

De vragen die naar aanleiding van dit artikeltje waren ontstaan, konden op 24 december tijdens een zogenaamde zitdag op het stadhuis aan een gemeentelijke vertegenwoordiger worden voorgelegd. Er werd van deze mogelijkheid door slechts een beperkt aantal mensen gebruikgemaakt.

Aan de individuele bezwaren die ten aanzien van het plan waren gerezen kon in alle gevallen worden tegemoet gekomen.

De aanpassingen van het plan die hieruit voortvloeiden zijn reeds aangebracht.