

Bestemmingsplan IJlst



V A S T G E S T E L D



BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan IJlst

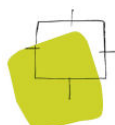
V A S T G E S T E L D

Inhoud

Toelichting en bijlagen
Regels en bijlagen
Verbeelding

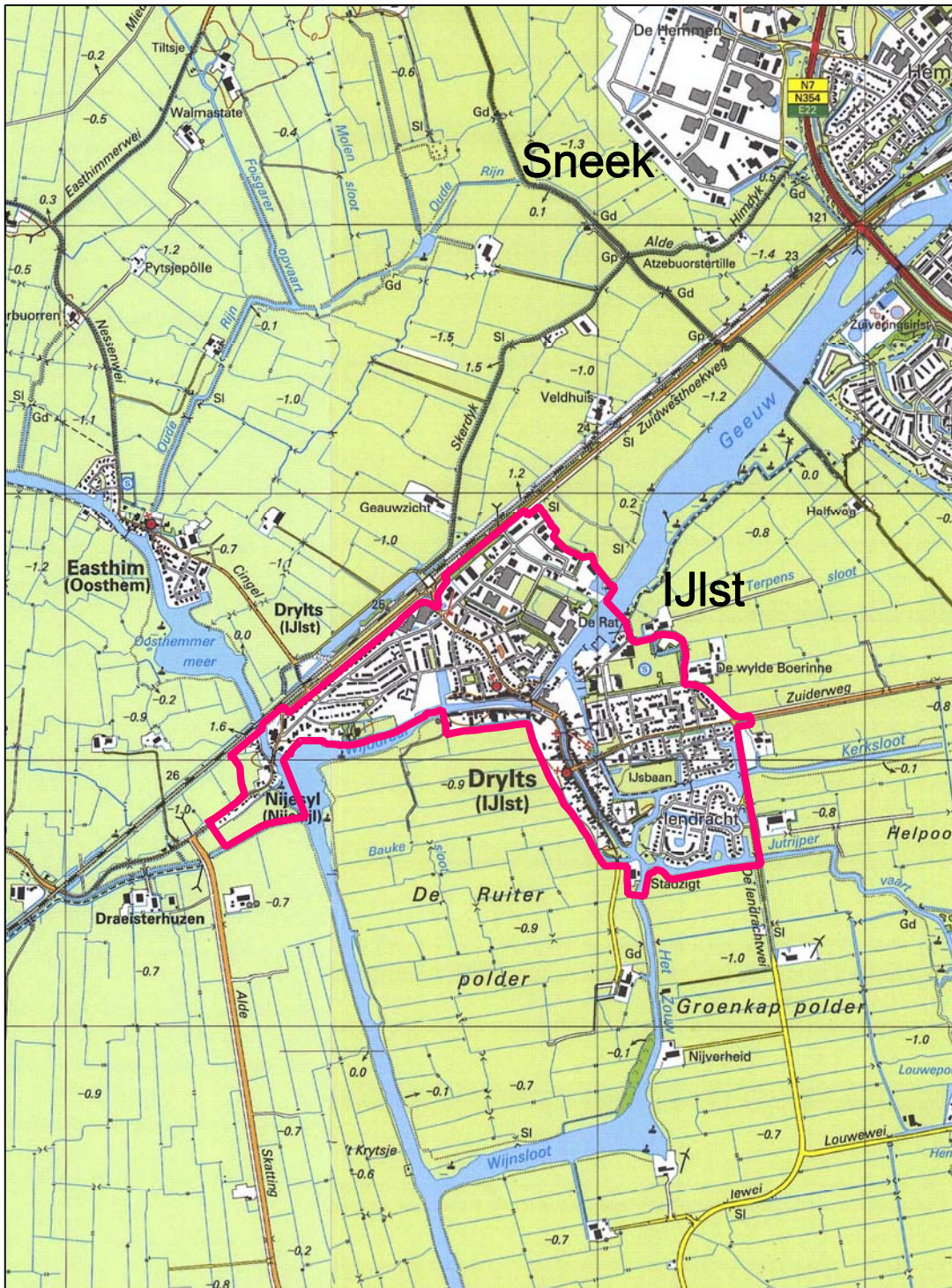
31 maart 2011

Projectnummer 285.00.30.22.00



Ideeën voor een plek

Overzicht van het gebied waarop het bestemmingsplan "IJlst" betrekking heeft



schaal 1:25.000

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Bestaande situatie	9
2.1	Functionele karakteristiek van IJlst	9
2.2	Ruimtelijke karakteristiek van IJlst	13
2.2.1	Algemeen	13
2.2.2	Binnen het beschermd stadsgezicht	16
2.2.3	Buiten het beschermd stadsgezicht	20
3	Beleid	27
3.1	Beleidskader	27
3.2	Nadere uitwerking beleidskader	27
3.2.1	Provinciaal beleid	27
3.2.2	Gemeentelijk beleid	30
4	Milieuaspecten	35
4.1	Wegverkeerslawaaï	35
4.2	Spoorweglawaaï	36
4.3	Hinder van bedrijven	37
4.4	Externe veiligheid	40
4.5	Ecologie	41
4.6	Archeologie	41
4.7	Water	44
4.8	Luchtkwaliteit	45
4.9	Bodem	46
4.10	Beheerszones langs vaarwegen	47
5	Planbeschrijving	49
5.1	Functioneel beleid	49
5.1.1	Wonen	49
5.1.2	Voorzieningen	49
5.1.3	Bedrijvigheid	50
5.1.4	Recreatie	51
5.2	Ruimtelijk beleid	51
6	Juridische toelichting	53
6.1	Bestemmingsplanprocedure	53
6.2	Juridische vormgeving	54
6.2.1	Algemeen	54
6.2.2	Afstemming op andere wetten en verordeningen	54
6.2.3	Plansystematiek	54
6.2.4	Afzonderlijke bestemmingen	58

7	Uitvoerbaarheid	63
7.1	Economische uitvoerbaarheid	63
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	63
	7.2.1 Overleg	63
	7.2.2 Inspraak	66

Bijlagen

Inleiding



De Wet ruimtelijke ordening stelt dat om de tien jaar bestemmingsplannen vernieuwd dienen te worden. Nieuw beleid van hogere overheden, maar ook nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied kunnen op deze manier actueel worden gehouden in het ruimtelijke beleid van de gemeente.

De functionele- en ruimtelijke situatie en de eventuele ontwikkelingsmogelijkheden worden in de planherziening volgens de huidige beleidsinzichten vertaald. Het doel van dit bestemmingsplan is voorzien in een beleidsregeling voor de stad IJlst en het buurtschap Nijezijl. Nijezijl maakt officieel deel uit van het dorpsgebied van het noordelijk gelegen Oosthem maar is vanwege de ligging direct ten westen van IJlst in deze planherziening opgenomen.

De gemeente streeft naar een eenduidig ruimtelijk beleid. In deze zin wordt gestreefd naar planregels voor de plaatsen in de gemeente die sterke overeenkomsten hebben. Deze zijn eenvoudig opgesteld, zodat ze heldere richtlijnen geven voor het gebruik van de gronden en gebouwen en voor de bebouwingsmogelijkheden van de gronden.

EENDUIDIG RUIMTELIJK
BELEID

Ontwikkelingen zoals een uitbreiding van de stad voor woningen of bedrijven zijn in dit plan niet aan de orde. Eventuele nieuwe ontwikkelingen worden middels een nieuw bestemmingsplan of door een projectbesluit op basis van artikel 3.10 Wro gerealiseerd.

ONTWIKKLINGSLOCATIES

Er zijn gemeentelijke plannen voor de (her)ontwikkeling van een drietal locaties in het plangebied. Het betreft de voormalige schoollocatie van de basisschool aan de Jurjen Hoomanstraat waar appartementen zijn beoogd, de invullocatie aan de Sudergoweg waar eveneens appartementen zijn gedacht en de locatie aan De Dassenboarch. Op deze laatste locatie komt een groepspraktijk voor fysiotherapie en wordt de uitbreiding bij het sport- en horeca-complex De Utherne gerealiseerd. Ook aan de Kerkhofsteeg is een ontwikkeling voorzien, namelijk de bouw van een woning. Voor alle gebieden wordt momenteel een afzonderlijke planologische procedure gevoerd. Indien de planologische procedures voor genoemde gebieden zijn afgrond vóór de vaststelling van dit bestemmingsplan, zullen deze worden opgenomen in onderhavig bestemmingsplan.

Een bijzonder initiatief dat in voorliggend bestemmingsplan is opgenomen is het decentraal Hotel IJlst. Hotel IJlst is, kort gesteld, een concept waarbij circa 40 kamers worden aangeboden verdeeld over de stad. De kamers kunnen gesitueerd zijn op allerhande locaties (bijvoorbeeld in woonhuizen, bijgebouwen, scholen en schepen). De kamers zijn uniek en comfortabel en hebben een eigen entree die bruikbaar is zonder tussenkomst van de eigenaar van het

HOTEL IJLST

pand. Promotie, boekingen, administratie, ontvangst, schoonmaken en hotel-services zoals het ontbijt worden verricht door de medewerkers van Hotel IJlst. De verhuur gaat via een website. Het kantoor van Hotel IJlst is gevestigd in IJlst. Tevens is een receptie mogelijk op het treinstation (bijvoorbeeld in de vorm van een zuil met digitale informatie). Het initiatief is creatief en sluit goed aan bij ambities van de gemeente Wymbritseradiel om de stad IJlst prominenter in beeld te brengen, als een van de 11 steden, als beschermd stadsgezicht, als stationslocatie en als watersportplaats. De beleidsnotitie, die samen met het voorontwerp van onderhavig bestemmingsplan ter visie heeft gelegen (zie ook hoofdstuk 7), is als bijlage 1 bij de toelichting opgenomen. De beleidsuitgangspunten van dit voornemen zijn in de planregels verwerkt.

PLANGEBIED Het plangebied voor het onderhavige plan is aangegeven op de kaart voorafgaand aan deze toelichting. Het omvat de bebouwde kom van IJlst en het buurtschap Nijezijl.

HERZIENING Het plan vormt een herziening van:

- het bestemmingsplan IJlst-De Rat, vastgesteld door de gemeenteraad op 3 mei 1983 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 7 november 1983;
- het bestemmingsplan Nijezijl, vastgesteld door de gemeenteraad op 23 december 1983 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 30 januari 1985;
- het bestemmingsplan IJlst-Cloostercamp, vastgesteld door de gemeenteraad 21 augustus 1990, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 17 oktober 1990. De "houdbaarheidsdatum" van dit plan is bij besluit van Gedeputeerde Staten van 5 september 2006 verlengd tot 25 oktober 2010;
- het bestemmingsplan Roodhem I, II en III, vastgesteld door de gemeenteraad op 13 juli 1993 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 19 januari 1994. Dit goedkeuringsbesluit is op 7 juli 1995 gedeeltelijk vernietigd door de Raad van State. Op 15 april 1998 heeft GS een nieuw goedkeuringsbesluit genomen. De "houdbaarheidsdatum" van dit plan is bij besluit van Gedeputeerde Staten van 5 september 2006 verlengd tot 31 december 2010;
- het bestemmingsplan IJlst-Nijesyl-Mientlân, vastgesteld door de gemeenteraad op 14 juni 1994, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 4 oktober 1994. De "houdbaarheidsdatum" van dit plan is bij besluit van Gedeputeerde Staten van 5 september 2006 verlengd tot 31 december 2010;
- het bestemmingsplan De lendracht, vastgesteld door de gemeenteraad op 21 februari 1995 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 27 september 1995. De "houdbaarheidsdatum" van dit plan is bij besluit van Gedeputeerde Staten van 5 september 2006 verlengd tot 31 december 2010;
- het stadsvernieuwingsplan IJlst-Kom, vastgesteld door de gemeenteraad op 10 oktober 2000, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 23 april

2001. Dit goedkeuringsbesluit is vernietigd door de Voorzieningenrecht van de Rechtbank Leeuwarden op 12 juni 2003. Op 12 augustus 2003 heeft GS een nieuw goedkeuringsbesluit genomen.

Het bestemmingsplan is opgesteld op basis van de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008) en het bestemmingsplan Nijland, dat de pilot vormt van de actualisering van bestemmingsplannen in de gemeente. De regels van het bestemmingsplan zijn eveneens afgestemd op de op 1 oktober 2010 in werking getreden Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. In de Wabo worden begrippen als bouwvergunning, ontheffing en aanlegvergunning vervangen door de omgevingsvergunning. Deze veranderingen zijn conform de 'Werkafpraak SVBP begrippen vs. Wabo' van Geonovum verwerkt in de regels.

LEESWIJZER

In hoofdstuk 2 van deze toelichting is de huidige situatie van IJlst beschreven. Zowel de ontstaansgeschiedenis, de bevolkingsomvang, de woningvoorraad, de voorzieningen als de ruimtelijke structuur komen hierin aan bod. Hoofdstuk 3 gaat in op het voor het bestemmingsplan relevante beleid. In hoofdstuk 4 is ingegaan op de voor het plangebied van belang zijnde milieueisen en de aanwezige milieubeperkingen. Hoofdstuk 5 vormt de planbeschrijving, waarin het beleid voor de komende tien jaar voor IJlst puntsgewijs is samengevat. In hoofdstuk 6 is een juridische toelichting gegeven. Hoofdstuk 7 gaat in op de economische uitvoerbaarheid van het plan en omvat een verslag van de overleg- en inspraakprocedure.

Bestaande situatie

2

2.1

Functionele karakteristiek van IJlst

IJlst is gelegen op een afstand van circa 3 km ten zuidwesten van Sneek. De Geau en de Wiiddraai lopen door tot in het centrum van IJlst. Via de Wide Wimerts wordt in zuidelijke richting Heeg bereikt. Deze wateren maken deel uit van de Friese boezem.

De noordwestelijke grens van het plangebied wordt bepaald door de Zuidwesthoekweg, die langs de spoorweg Leeuwarden-Stavoren is gelegen. De westelijke grens wordt bepaald door de bebouwing aan de Nijezijl en enkele agrarische percelen. De bebouwing aan de Wiiddraai, het beschermd stadsgezicht en de wijk De lendrucht vormt de zuidelijke grens van het plangebied. De lendrachtswei en het bedrijventerrein Roodhem vormt de oostelijke grens van het plangebied.

IJlst laat over de periode 1998-2008 een groei zien van 3173 naar 3274 inwoners (bron: provincie Fryslân). Het aantal inwoners is daarmee met 3,2% (101 inwoners) toegenomen ten opzichte van 1998. Deze toename heeft redelijk gelijkmatig plaatsgevonden. Het laatste jaar was er sprake van een afname van het inwonertal van 3300 in 2007 naar 3274 in 2008.

INWONERTAL IJLST

De woningvoorraad van IJlst is in de periode 1997-2007 met 156 woningen toegenomen van 1155 naar 1311 woningen. Het aantal woningen is daarmee met ongeveer 13,5% gegroeid (bron: provincie Fryslân). De groei in deze periode is voornamelijk gerealiseerd in het nieuwbouwplan De lendrucht.

WONINGVOORRAAD

De gemiddelde woningbezetting is in de periode 1997-2007 gedaald van 2,69 naar 2,52. De gemiddelde woningbezetting in de gemeente Wymbritseradiel bedraagt 2,54 in 2007. Ook in IJlst is dus een afname van de gemiddelde woningbezetting op te merken. Deze trend is overeenkomstig de regionale en landelijke ontwikkelingen van de woningbezetting (bron: provincie Fryslân).

WONINGBEZETTING

BEDRIJVEN

In IJlst is een groot aantal bedrijven gevestigd.

Soort bedrijf	Adres
Klussenbedrijf	Bockamastraat 12
Bestratingsbedrijf	Bockamastraat 18
Sfeerwinkel	Bockamastraat 21
Pedicure	Croleskwartier 12
Accountant	Croleskwartier 23
Kapsalon	Croleskwartier 91
Timmer- en onderhoudsbedrijf	Croleskwartier 130
Management adviesbureau	Croleskwartier 140
Supermarkt	Dassenboarch 32
Reisbureau	De Feanranne 26
Klussenbedrijf	De Feanranne 17
Brandweer	De Finne 1
Machinefabriek	De Finne 2
Klusbedrijf	De Finne 6
Computerservice	De Fjurslach 4
Timmer- en onderhoudsbedrijf	De Fjurslach 11
Tegelzetbedrijf	De Kearnstien 2
Agrarisch klussenbedrijf	De Kearnstien 14
Reclame ontwerp en advies	De Koffe 6
Kinderopvang	De Kling 9
Timmer- en onderhoudsbedrijf	De Kling 27
Makelaar	De Pream 18
Kinderopvang	De Smak 20
Installatiebedrijf	De Skute 1
Juridisch adviesbureau	De Skute 6
Tekstschrijver	De Tsjalk 17
Communicatiebureau	De Tsjalk 18
Machinereparatiebedrijf	Eegracht 2
Organisatiebureau	Eegracht 9
Adviesbureau bedrijfsorganisatie	Eegracht 10
Adviesbureau installatietechniek	Eegracht 12
Bouwmaterialenhandel	Eegracht 39
Veehouderijbedrijf	Eegracht 57
Adviesbureau	Ekemawal 3
Websiteontwikkelaar	Frisiaplein 1
Woninginrichting	Frisiaplein 2
Bank	Galamagracht 1
Café/restaurant	Galamagracht 2-3
Restaurant	Galamagracht 5
Schilder	Galamagracht 6-7
Cadeauwinkel	Galamagracht 8
Boekhandel/drukkerij	Galamagracht 9

Soort bedrijf	Adres
Fitnesscentrum	Galamagracht 28
Vertaalbureau	Galamagracht 39A
Scheepsbetimmeringen	Galamagracht 77
Onderhoudsbedrijf	Galamagracht 105
Bakkerij	Geeuwkade 1
Makelaardij	Geeuwkade 4
Botenverhuur	Geeuwkade 9
Pedicure	Geeuwkade 11
Ontwerp- en communicatiebureau	Geeuwkade 17
Dakbedekkingmaterialen	Geeuwkade 21
Vleesgroothandel	Harinxmaweg 5
Eierhandel	Holtropweg 2
Autobedrijf	Holtropweg 5
Marketingbedrijf	Holtropweg 17
Hoveniersbedrijf	Julianastraat 45
Tweewielerbedrijf	Jurjen Hoomansstraat 2
Detacheringbureau	Lantingawerf 7
Levensloopadviesbureau	Lantingawerf 12
Bureau in financieel advies	Lantingawerf 16
Administratie- en boekhoudkantoor	Mientlân 1
Webdesignbedrijf	Mientlân 9
Kapsalon	Mientlân 43
Jachthaven	Nijesyl 27
Pensioenadvies	Nijesyl 46
Café	Popmawal 2-3
Onderhouds- en timmerbedrijf	Popmawal 13
Klusbedrijf	Rinnert Anemastraat 26
Bedrijf in bedrijfsauto-inrichtingen	Rogmolewei 1
Scheepsreparatie- en onderhoudsbedrijf	Rogmolewei 2
Boteninterieurbedrijf	Rogmolewei 2a
Schildersbedrijf	Rogmolewei 4
Bedrijf in waterbouwkundige werken	Rogmolewei 6
Weg- en waterbouwbedrijf	Rogmolewei 6a
Autobedrijf	Rogmolewei 9
Scheepswerf	Rogmolewei 11
Metaalbewerkingsbedrijf	Roodhemsterweg 1-3
Bouwbedrijf	Roodhemsterweg 4
Metaalwarenfabriek	Roodhemsterweg 7
Veilinghuis	Roodhemsterweg 8
Grondverzetbedrijf	Roodhemsterweg 9
Scheepstechniek	Roodhemsterweg 10
Accuhandel	Roodhemsterweg 11
Autobedrijf	Roodhemsterweg 12
Autobedrijf	Roodhemsterweg 14

Soort bedrijf	Adres
Reinigings- en impregneerbedrijf	Roodhemsterweg 16
Installatiebedrijf	Roodhemsterweg 18
Installatiebedrijf	Roodhemsterweg 20
Schoonheidssalon	Sikko Sjaerdemalaan 43
Klusbedrijf	Sikko Sjaerdemalaan 8
Schoolfotograaf	Sikko Sjaerdemalaan 16
Zoetwaren marktkraam	Sikko Sjaerdemalaan 44
Bootverhuur/camping	Sneekerpad 8-14
Softwarebedrijf	Stadslaan 2
Kralenwinkel	Stadslaan 38
Tuincentrum	Stadslaan 53
Adviesbureau in automatisering	Sudergoweg 10
Koeriersbedrijf	Sudergoweg 28
Rijschool	Sudergoweg 36
Tegelzetbedrijf	Sudergoweg 48
Plafondbedrijf	Trompmoledyk 4
Machinebouw	Trompmoledyk 6
Metaalbewerking	Trompmoledyk 10
Metsselbedrijf/bloemenzaak	Uilenburg 2
Kapsalon	Uilenburg 3
Jachtverhuur	Uilenburg 26
Zoetwaren marktkraam	Uilenburg 35
Rundveehouderijbedrijf	Uilenburg 56
Bestratingsbedrijf	W.M. Oppedijkstraat 7
Internet consultancybedrijf	Ylostinslaan 7
Hoveniersbedrijf	Ylostinslaan 52
Schoonheidssalon	Westergoleane 31
Timmer- en onderhoudsbedrijf	Westergoleane 33
Adviesbureau	Zevenpelsen 7
Bedrijf in scheepstechniek	Zevenpelsen 25

In een deel van vorenstaande gevallen is sprake van een aan huis verbonden beroep.

VOORZIENINGEN

IJlst heeft een gevarieerd aanbod van voorzieningen. In de stad is een tweetal basisscholen, waarvan één protestants-christelijk (De Twine, Wilhelminastraat 3) en één openbaar is (OBS De Kogge, Dassenboarch 23a), gevestigd. Daarnaast heeft IJlst een dorps huis, It Mienskipshûs aan de Wilhelminastraat 2, een bibliotheek aan Sudergowei 1a en een jongeren centrum aan de Sudergowei 1c. Verder is er een tweetal kerken aanwezig (een PKN kerk aan de Eegracht 48 en een doopsgezinde kerk aan de Eegracht 28). De begraafplaats is in het zuidelijke deel van IJlst gesitueerd, aan de Kerkhofsteeg. Ook is er een tweetal voorzieningen voor kinderopvang aanwezig (De Smak 20, De Kling 9). De sportvelden en tennisbaan bevinden zich aan de oostzijde van de stad en zijn gelegen langs de Westergoleane. Meer naar het zuiden, tussen de Dijgracht en de

Tsjerkesleat is de ijsbaan en het fierljeppcentrum gelegen. Het gemeente huis van de gemeente Wymbritseradiel is gelegen in het noorden van het plangebied, aan de Stadsiaan 75. Vlakbij bevindt zich het station van IJlst en het verzorgingshuis Nij Ylostins (Ylostinslaan 1). Nabijgelegen is de huisartsenpraktijk aan de Ylostinslaan 3.

Voor andere voorzieningen gaan de meeste inwoners naar Sneek.

IJlst wordt aan de noordzijde ontsloten door de Zuidwesthoekweg. Via deze weg wordt in noordoostelijke richting Sneek bereikt. In zuidwestelijke richting voert deze weg via Nijezijl over de Alde Skatting richting Heeg. Aan de noordzijde is het tevens mogelijk via de Cingel het noordelijk gelegen Oosthem te bereiken. Aan de oostzijde wordt IJlst ontsloten door de Sudergoweg. Deze weg heeft aansluiting op de N354 en leidt in noordelijke richting naar Sneek en in zuidelijke richting naar Jutrijp en Hommerts. De ontsluiting aan de zuidzijde vindt plaats via De Iendrachtswei. Via deze weg en de Louwewei bereikt men Jutrijp. Iets verder naar het zuiden gaat De Iendrachtswei over in de Iewei en wordt in westelijke richting Heeg en in oostelijke richting Hommerts bereikt. In de stadskom van IJlst geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur. Naast een ontsluiting via wegen is IJlst ook met de trein te bereiken, via de spoorverbinding Leeuwarden-Stavoren.

VERKEER

2 . 2

Ruimtelijke karakteristiek van IJlst

2 . 2 . 1

A l g e m e e n

Voor het ontstaan van IJlst zijn De Wimerts, De Geau en De Ie bepalend geweest. Deze waterlopen vormden de verbinding tussen de Middellzee en de Zuiderzee. In dit gebied werd bewoning pas mogelijk na bedijking van deze zeeën, waarmee in de 10e eeuw een begin werd gemaakt. Waar de waterlopen samenkwamen is IJlst in de 11e eeuw ontstaan.

ONTSTAAN

Aanvankelijk was IJlst een agrarische nederzetting met bebouwing op de oeverwallen van De Ie. Door de gunstige ligging aan het water kon zich de handelsfunctie ontwikkelen. IJlst werd een belangrijke markt- en overslagplaats voor regionale producten zoals kaas, vlees, vis en zout.

Dit leidde ertoe dat IJlst in de tweede helft van de 13e eeuw stadsrechten kreeg.

STADSRECHTEN

In de 13e eeuw werd een kerspelkerk gebouwd op een verhoging achter de oeverbebouwing langs De Ie. Bij deze kerk werd in 1339 een klooster van de Karmeliter orde gesticht.

BLOEIPERIODE

Eveneens uit de 13e eeuw dateert de vesting van de Ee-heer (de bestuurder van de stad en aangrenzende grietenij). Dit stenen woonhuis, de Ylostins, lag aan De Ie tegenover de kerk.

In de 14e en 15e eeuw kwam de houthandel, houtbewerking en scheepsbouw op en maakte IJlst een periode van grote bloei door. Er werd handel gedreven met de andere Friese steden, Duitsland en Scandinavië. De ontwikkeling van de handel kwam tot uitdrukking in het houden van markten en de aanwezigheid van de boterwaag bij de huidige kerkebrug.

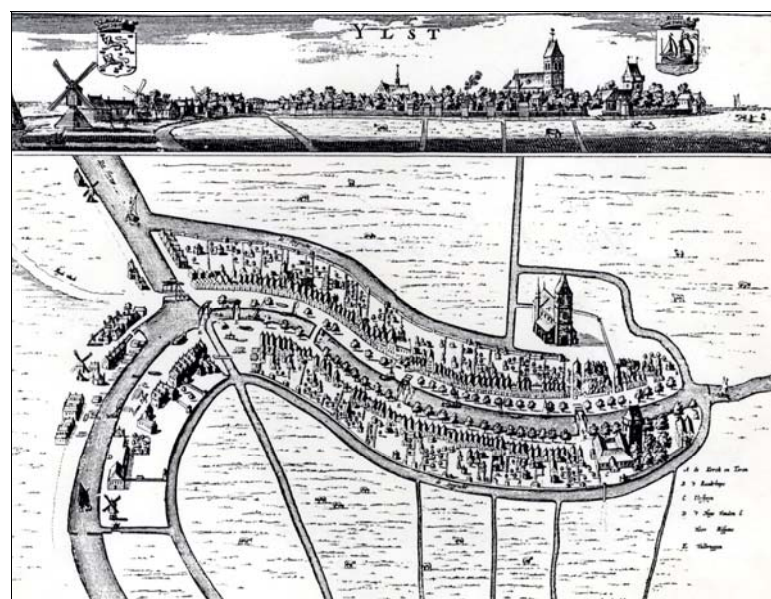
STAGNATIE

Aan het einde van de middeleeuwen verloor IJlst zijn belangrijke economische positie. De voornaamste reden voor de neergang was gelegen in het feit dat de meeste goederen vanaf die tijd via Sneek verhandeld werden. De oorzaak hiervan was het zich verleggen van de belangrijke waterverbindingen, als gevolg van het droogvallen van de Middellzee en de aanleg van een nieuwe westelijker gelegen vaarweg, de Wide Wimerts.

De economische toestand van IJlst heeft zich niet meer hersteld tot middeleeuws niveau. De stad kon zich wel handhaven als centrum voor houtbewerking en scheepsbouw.

Op de kaart van Schotanus uit 1664 staan aan de zuidkant van IJlst de kerk en de Ylostins ingetekend. De gebouwen van het Karmeliter-klooster zijn na de verwoesting door een Geuzenbende in 1572 geheel verdwenen. Op de kaart is te zien dat de nijverheid zich ontwikkelt langs de oevers van de Wimerts. Afgebeeld staan verschillende werven en zagerijen en een drietal molens.

De enige toegang over land is een wegverbinding naar de enkele kilometers noordwestelijker gelegen Hemdijk, een polderdijk ten zuiden van de drooggevallen Middellzee. Deze landweg bereikt de stad langs de noordelijke oever van de Wimerts, de tegenwoordige Zevenpelsen en de Zijlbrug. Ook is de Rispens State afgebeeld, woonhuis van de IJlster gedeputeerde Schelto van Rispens, die rond 1650 tevens burgemeester van de stad was.



Figuur 1. Kaart van Schotanus 1664

In de 18e eeuw trad een verdere stagnatie op, waardoor de positie van de scheepswerven verslechterde. De kaden langs De Ie kregen in plaats van een bedrijfsmatige functie een invulling als bleek of overtuin.

De kadastrale minute van omstreeks 1830 toont aan dat de situatie weinig veranderd is sinds de 17e eeuw. Wel opvallend is de verdwijning van de kerk, die in 1824 werd afgebroken.

In de jaren 1830-1834 werd op het terrein van de veemarkt een nieuwe hervormde kerk gebouwd. In de tweede helft van de 19e eeuw ontwikkelde zich nieuwe bedrijvigheid. De belangrijkste fabriek vestigde zich toen in IJlst; aan de Eegracht ontwikkelde zich de schaatsen- en gereedschappenfabriek Nooitgedagt. Uit deze periode dateren tevens de hervormde school, de doopsgezinde kerk en het (voormalige) stadhuis in zijn huidige vorm en werd de spoorlijn Leeuwarden-Stavoren aangelegd.

NIEUWE BEDRIJVIGHEID

Het verdwijnen van de molens langs De Geau en De Wimerts en de verplaatsing naar buiten van houtbewerkings- en scheepsbouwindustrie maakten een verdichting van de noordelijke woonbebouwing mogelijk. Dit komt tot uitdrukking in de bouw van het complex "De kazerne", een 18-tal arbeiderswoningen aan het tegenwoordige Uilenburg (circa 1900).

Pas na de Tweede Wereldoorlog ontstonden belangrijke wijzigingen in de ruimtelijke structuur door de uitbreiding van het aantal toegangen tot de stad. Dit zijn de Hendrik Huizengastraat, de Sudergoweg en een verbinding met de Ruterpolder.

BELANGRIJKE RUIMTELIJKE
INGREPEN

Winkels en centrumvoorzieningen werden geconcentreerd rond het noordelijk deel van De Ie. De overkluizing werd aangebracht om ruimte te scheppen voor de sterk uitgebreide gereedschapsindustrie.

De stadsuitleg vond in noordelijke en oostelijke richting plaats. In eerste instantie werd tussen de spoorlijn en de vaarten de nieuwbouwwijk Nijesyl gerealiseerd. Daarna werden achtereenvolgens De Rat, Cloostercamp en De Iendracht ontwikkeld.

Het buurtschap Nijezijl is gelegen aan de Hemdijk, die halverwege de 12e eeuw is aangelegd. Deze Hemdijk vormt de zuidoostelijke begrenzing van de Skerwãlderhim. Het ene deel van de woningen bevindt zich langs de Hemdijk, het andere deel is gelegen langs de Wimerts. De ligging van Nijezijl op/nabij de oude Hemdijk brengt met zich mee dat rond Nijezijl een tweetal geheel verschillende landschapstypen te onderscheiden zijn: het Terpenlandschap met zijn onregelmatige blokverkaveling in het noordwesten en het zuidelijk gelegen veengebied met een onregelmatig opstreckende verkaveling.

NIJEZIJL

2.2.2

Binnen het beschermd stadsgezicht

ALGEMEEN

De huidige opbouw van IJst vertoont nog grote overeenkomsten met de kaarten van 1664 en 1830.

De volgende elementen zijn bepalend voor de structuur:

- het water (De Ie, Wiiddraai en De Geau), dat de drager is van de structuur;
- de aan weerszijden van het water, overwegend in één rooilijn gebouwde lintbebouwing;
- de twee dijgrachten, die de kom aan de oost- en westzijde begrenzen;
- smalle straten en stoepjes parallel aan het water;
- overtuinen op taluds langs het water;
- bomen en hagen als scheiding tussen straat en overtuinen.

Binnen de hoofdstructuur kunnen twee deelgebieden worden onderscheiden: het gebied rond De Ie en het gebied rond De Geau en de Wiiddraai.

GEBIED ROND DE IE

Het oudste gedeelte van het plangebied is het gebied rond De Ie. Het profiel van dit deelgebied is symmetrisch. Het bestaat (van buiten naar binnen) uit de Dijkgrachten, diepe achtertuinen, de hoofdbebouwing, smalle stoepjes en straten, overtuinen en De Ie.

De tuinen worden van de straat en van elkaar gescheiden door geschoren heggen en eenvoudige houten hekwerken. Aan de straatzijde worden zij tevens begrensd door lindebomen.

De individuele panden zijn dicht op elkaar in één rooilijn geplaatst, waardoor het effect van een gesloten bebouwingswand ontstaat. De diepe achterterreinen hebben over het algemeen nog een open karakter. Enkele oude paden naar een "houtje" over de Dijkgrachten zijn nog herkenbaar.

GEBIED ROND DE GEAU EN WIIDDRAAI

De uitleg van de stad in de 17e en 18e eeuw heeft zich afgespeeld langs de oevers van de Wiiddraai en De Geau. Het dwarsprofiel van dit gebied is ruimer dan het profiel van De Ie. Het water is breder, de openbare ruimte minder kleinschalig, de rijstroken zijn breder en de bomenrij wordt herhaaldelijk onderbroken. Rond de Wiiddraai is de bebouwing voornamelijk in één rooilijn gebouwd, maar rond De Geau is dit slechts gedeeltelijk het geval.

STRUCTUUR- VERANDERINGEN

In het verleden hebben enkele belangrijke structuurveranderingen plaatsgevonden. Ter plaatse van de Nooitgedagt-fabriek wordt het omschreven ruimtelijk beeld onderbroken. Door de overkluizing is een plein ontstaan, dat hoofdzakelijk als parkeerterrein is ingericht. Groen en water ontbreken hier in het dwarsprofiel.

De in 1968 aangelegde Sudergoweg, die oud-IJst met de woonbuurten De Rat en Cloosterkamp verbindt, is een logische ontwikkeling in de tijd geweest. De vormgeving van deze doorbraak en het naastgelegen parkeerterrein doen echter afbreuk aan het besloten stadsbeeld.

Een apart gedeelte is het verhoogd gelegen gebied waar de kerk- en kloostergebouwen hebben gestaan, dit bevindt zich achter de bebouwing van de Galamagracht. De gebouwen zijn verdwenen. Het kerkhof is slechts gedeeltelijk bewaard gebleven. De huidige inrichting bestaat onder andere uit garageboxen.

De reden om IJlst te beschermen is gelegen in de grote mate waarin de stad uit de 19e eeuw en daarvoor nu nog te herkennen is. Op grond hiervan zal de bouwstijl uit de 18e en 19e eeuw maatgevend zijn. Allerlei invloeden van een veranderd denken over architectuur van rond de eeuwwisseling naar de 20^e eeuw en daarna dragen daarom in beginsel niet bij aan het te beschermen beeld.

BEBOUWING EN DETAILLERING VAN DE OPENBARE RUIMTE

De bebouwing bestaat in hoofdzaak uit 18e en 19e eeuwse woonhuizen in één bouwlaag, afgedekt met een zadel- of schilddak. De breedte van de panden varieert van 5 tot 8 meter. De gevels worden gekenmerkt door een verticale geleiding. De nok is overwegend loodrecht op de wegrichting geplaatst. Top- en lijstgevels en verspringende goot- en nokhoogten leiden tot een afwisselend straatbeeld. Waar dakkapellen voorkomen, zijn deze direct op goten en lijsten geplaatst.

DE EEGRACHT EN DE GALAMAGRACHT

Het materiaalgebruik bestaat hoofdzakelijk uit gebakken materialen. De voor- en achtergevels zijn overwegend opgetrokken uit rode baksteen, terwijl in de zij- en achtergevels veel gele baksteen voorkomt. Enkele panden zijn gepleisterd. Op de daken zijn vooral rode gebakken pannen gebruikt, incidenteel afgewisseld door blauwe eindschilden.

Centraal ligt de gemetselde Kerkebrug, hier bevond zich in de 15e eeuw het markt- en bestuurscentrum. Het 19e eeuwse (voormalige) stadhuis herinnert hier nog aan. Het voormalige koemarktterrein is nog herkenbaar aan enkele dwarsgeplaatste woningen. Het terrein wordt nu ingenomen door de vroeg 19e eeuwse hervormde kerk. Het is een eenvoudig gebouw met een zuidelijke dwarsbeuk en aan de grachtzijde een vierkante toren met achtkantige spits.

Bij het noordelijk einde van De Ie bevindt zich de Kiele-brug, een heechhoutje. Op dezelfde plaats werd al door Geelkerken (1615) een bruggetje afgebeeld. In de omgeving van deze brug staat naast het voornamelijk 17e eeuwse woonhuis "de Messingklopper", het eenbeukige doopsgezinde kerkje, daterend uit de 19e eeuw. Naast het zogenaamde "domineeshuis" aan de Galamagracht bevindt zich nog de toegang tot een voormalige boerderij aan de Dijgracht. Het boerderijterrein wordt nu echter in beslag genomen door een parkeergebied.

De Zuideindster brug is een eenvoudige gemetselde overgang, aan weerskanten waarvan ooit de kerk- en kloostergebouwen en de Ylostins hebben gestaan.

Tussen de panden Galamagracht 21 en 22 is nog het Sneekepad te herkennen, een voormalig voetpad, dat nu echter eindigt bij de Dijgracht. Langs sommige van deze in het plangebied aanwezige paden zijn woonhuizen gebouwd. Behalve de huizen onderbreken een supermarkt en een schoolgebouw aan de westelijke Dijgracht de openheid van de achterterreinen.

De beschoeiingen, oeverstroken, straten en bebouwingswanden volgen het kromme verloop van het water, waardoor een afwisselend ruimtelijk beeld is ontstaan. Dit beeld wordt ondersteund door een gedetailleerde inrichting van de openbare ruimte. Belangrijke elementen daarin zijn de heggen en eenvoudige houten hekwerken, die de overtuinen van elkaar en van de straat scheiden. De begrenzing van de tuinen en de straat wordt tevens aangegeven door een doorlopende rij linden.



Figuur 2. Overtuinen aan weerszijden van de gracht

Het gebied wordt aan de zuidkant beëindigd door het samenkomen van De le en de Dijgrachten bij de boerderij Stadzigt. De overgang van het besloten stadsbeeld naar het open omringende weidelandschap is hier het duidelijkst waarneembaar. Dit beeld wordt echter afgezwakt door de wegverbinding naar de Ruterpolder en door de bijbehorende ophaalbrug.

ZEVENPELSEN EN UILENBURG

Ter hoogte van Zevenpelsen en Uilenburg bestaat de bebouwing uit één bouwlaag met kap en is georiënteerd op het water. De nokrichting staat dwars op de wegrichting. Zadel- en schilddaken wisselen elkaar af. De bebouwing heeft in verhouding tot de rest van het plangebied een groot aantal topgevels.

In het buurtje "de kazerne" aan de westzijde van de Uilenburg voor de boerderij Rispens zijn dwars op de bebouwingsstructuur een aantal rijen woningen rug-aan-rug gebouwd. Deze zijn via een steeg ontsloten.

De monumentale boerderij Rispens grenst aan de Wiiddraai. Het terrein biedt een waardevol vergezicht over het weidelandschap ten zuidwesten van IJlst.



Figuur 3. De monumentale boerderij Rispen

De bebouwing aan de andere kant van de Wiiddraai is gelegen aan de Zevenpelsen. In de bebouwingwand, voornamelijk bestaand uit woonhuizen, komen veel lijstgevels voor.

De wandvorming wordt enigszins verzwakt door de doorbraak van de Hendrik Huizengastraat, een verbinding met het noordelijk woongebied uit de 50'er jaren van de twintigste eeuw.

De Zevenpelsen heeft geen duidelijke westelijke begrenzing. De woonbebouwing wijkt terug en krijgt een vervolg in grootschaliger bedrijfsbebouwing.

De toegang van dit gebied vanaf de Zijlbrug wordt gevormd door een brede klinkerbestrating tot aan het water. In het middendeel zijn nog stoepen en overtuinen. De aanwezigheid van overtuinen wijst nog op de bedrijvigheid waaraan dit gebied zijn ontwikkeling dankt: sloopshellingen, laad- en loskaden, opslagplaatsen van hout en bouwmaterialen. Ook in de bebouwing bevindt zich nog hier en daar een bedrijfje. De bleken en kaden zijn door de kromming van de Wiiddraai gevarieerd van diepte.

De bebouwing aan de Geeuwkade dateert uit de 19e en 20e eeuw. Ook hier is de bebouwing georiënteerd op het water, de eerste vijf panden staan direct aan de straat, de panden daarna liggen iets teruggedrooid. Ook hier bestaat de bebouwing uit één bouwlaag met kap, de nok is dwars op de straat gericht. Het gebied wordt beëindigd bij een boerderij met een bruggetje over de opvaart, de voormalige "Geeuwklap".

GEEUWKADE EN POPMAWEI

Aan de overzijde van de Geeuwkade ligt de Popmawal. Bij de toegang bevond zich een kerk met daarachter bebouwing in twee lagen. Deze bebouwing stond reeds op de kaart van Geelkerken (1615). De rest van de panden aan de Popmawal zijn uitgevoerd in één bouwlaag met kap.

Een huis (nr. 9) is een restant van de verdwenen oeverbebouwing, die hier vanaf de 17e eeuw ontstond. Verbonden door een smalle dwarsstraat, ligt een tweede bebouwing evenwijdig aan het water. De woonhuizen in dit gebiedje bestaan uit één bouwlaag met schildkap. Veel panden zijn witgepleisterd of witgeverfd. Achter de huizen is de opvaart vanaf de Dijgracht nog aanwezig. Het contrast tussen de besloten doorgang en de ruime groene aanleg daarachter, is bijzonder waardevol.

De teruggerooide panden aan de Geeuwkade hebben voortuinen. In dit gebied zijn geen overtuinen. De brede klinkerstraat wordt begrensd door een parkeerstrook langs de kade. Aan het einde van de Popmawal is een grote groene ruimte met hoge bomen. Vanaf dit punt is een uitzicht over De Geau op de molen De Rat en het daarachter gelegen Sneek.

2 . 2 . 3

B u i t e n h e t b e s c h e r m d s t a d s g e z i c h t

NIJEZIJL

Zoals gezegd is Nijezijl ontstaan aan de Hemdyk en behoort het buurtschap tot het dorpsgebied van Oosthem. De woningen in Nijezijl worden in het algemeen gekenmerkt door één bouwlaag met kap en zijn als lintbebouwing gesitueerd aan de Nijesyl en het Sylspaed. Een deel van het gebied wordt in beslag genomen door bedrijvigheid. Ter vervanging van de afgebrande voormalige melkfabriek is een nieuwe loods gebouwd. Het complex reikt tot 9 meter hoogte en vormt een fors element in de bocht van de doorgaande weg. Naast de bedrijfsbebouwing staan woningen eveneens georiënteerd op de Nijesyl. Tegen de spoorweg aan lag tot voor kort een spoordok dat geheel was dichtgeslibd. Inmiddels is op deze locatie een jachthaven gerealiseerd, wat het aanzien van deze plek duidelijk heeft verbeterd.



Figuur 4. Nijezijl

Zoals in paragraaf 2.2.1 aangegeven heeft de na-oorlogse planmatige uitbreiding van IJlst in eerste instantie plaats gevonden tussen de vaarten en de spoorlijn Leeuwarden-Stavoren. Hier is de wijk Nijesyl ontstaan. De interne ruimtelijke structuur van Nijesyl is sterk bepaald door zijn randen die gevormd worden door de Stadslaan, de spoorlijn Leeuwarden-Stavoren en als meest belangrijke de Wiiddraai.

NIJESYL

Deze randen worden duidelijk ondersteund en begeleid door bebouwing, echter in het interne van het gebied ontstaan fricties waar de uiteenlopende richtingen elkaar ontmoeten. Hierbij zijn restruimten gevormd, met name in het westelijke deel van Nijesyl, die min of meer als toevalligheden zijn ontstaan in plaats van doelbewust gepland en vormgegeven te zijn.

De wijk Nijesyl heeft een tuinstedelijk karakter waarbij ondanks het kleinstedelijke milieu toch een voelbare dorpsheid en landelijkheid bewaard is gebleven. Binnen de wijk Nijesyl kan een aantal deelgebieden worden onderscheiden:

- de omgeving van de Stadslaan; het betreft hier de eerste planmatige uitbreiding van IJlst;
- het gebied ten westen van de Jonker Rispenstraat waar een verdere uitgroei van Nijesyl in de jaren zestig en zeventig plaatsvond;
- het recente invulplan Mientlân.

Het betreft hier de eerste planmatige uitbreiding van IJlst. Het tuinstedelijke karakter en de dorps- en landelijke sfeer zijn hier het best behouden gebleven. Deze sfeer wordt vooral bepaald door het algemeen gebruik van hagen ten behoeve van de perceelsafscheidingsen en ter begeleiding van wegen en het veelvuldige gebruik van bomen. Het gebruik van hagen refereert aan de wijze waarin ze in de oude stadskom zijn toegepast namelijk als afscheiding tussen de "overtuintjes". Het gebied wordt ruimtelijk gekarakteriseerd door een grote mate van beslotenheid en intimiteit.

OMGEVING STADSLAAN

De verkavelingsrichting is gerelateerd aan de Stadslaan. De bebouwing aan de Stadslaan bestaat voornamelijk uit kleine, dicht op elkaar geplaatste vrijstaande woningen. In het overige deel van dit gebied ligt de nadruk vooral op de na-oorlogse sociale woningbouw, over het algemeen gebouwd in een strokenverkaveling.

Ten westen van de Jonker Rispenstraat heeft in de jaren zestig en zeventig van de vorige eeuw een verdere uitgroei van Nijesyl plaatsgevonden. Dit gebied is volledig bestemd voor de woonfunctie. Frappant is de omslag in de verkavelingsrichting ten opzichte van het voorgaande gebied. Deze is niet meer gerelateerd aan de Stadslaan, maar aan de Wiiddraai. Het gebied wordt gekarakteriseerd door vrij lange licht gebogen wegen die het verloop van de Wiiddraai volgen en uiteindelijk uitkomen op de Ylostinslaan.

TEN WESTEN VAN DE
JONKER RISPENSTRAAT

Dit gebied mist in veel gevallen de intimiteit en beslotenheid van het voorgaande gebied, doordat de wegen vrij lang en monotoon zijn ingericht en over het algemeen zijn voorzien van ruime profielen.

Het gebied bevat verhoudingsgewijs veel dubbele en vrije sectorwoningen, welke vooral gesitueerd zijn aan de randen. Vooral langs de Wiiddraai zijn grote percelen met vrijstaande woningen gelegen. De lage bebouwingsdichtheid geeft een geleidelijke overgang naar het buitengebied. Door de uitbundige begroeiing tussen de woningen bestaan er nauwelijks punten van waaruit uitzicht bestaat naar de Wijddraai en de achtergelegen polder.

MIENTLÂN

Dit invulplan is ontstaan nadat de terreinen van de firma Woudstra en de sportvereniging Y.V.C. voor bebouwing beschikbaar kwamen. Het gebied heeft overwegend een woonfunctie gekregen met als bijzondere voorziening de basisschool Ylostins. De verkavelingsopzet is gerelateerd aan het verloop van de Stadsiaan en De Geau. De gebruikte woningtypen bestaan over het algemeen uit dubbele woningen welke middels garages geschakeld zijn en kleine woningen in een strokenbouw. Daarmee sluiten deze woningen qua typologie goed aan op de directe omgeving waarin ze geplaatst zijn. Het gebruik van hagen is in het gebied Mientlân niet verder doorgezet. Hiervoor in de plaats heeft men vooral plantvakken toegepast hoofdzakelijk ter onderbreking van het parkeren. De gekozen straatprofielen zijn vrij nauw en hebben, mede door het geringe openbare groen in de straat, een vrij steenachtig karakter.

Het geheel heeft een kleinschalig karakter en maakt een introverte besloten indruk. Aan de oostzijde, waar Mientlân aan het bedrijventerrein Roodhem grenst, is in verband met mogelijke milieuhinder, een grotere bebouwingsafstand in acht genomen. Aan deze rand zijn speelvoorzieningen opgenomen en is het zicht op het bedrijventerrein ontnomen door een ruime beplantingszone.

ROODHEM

Het bedrijventerrein Roodhem is gelegen ten oosten van Mientlân. Het bedrijventerrein kent een aantal forse bedrijfspanden in één bouwlaag afgedekt of in 1 bouwlaag met een flauwe kap. Op het bedrijventerrein is een aantal bedrijfswoningen aanwezig, in de meeste gevallen als zelfstandig gebouw, in een aantal gevallen inpandig. Langs de noordoostzijde van het bedrijventerrein is een groenstrook met een afschermend karakter gelegen. Ook langs de Zuidwesthoekweg is voorzien in opgaande beplating met uitzondering van het deel ten oosten van de Rogmolewei. Op deze locatie is een aantal representatieve bedrijfspanden langs de weg gesitueerd.

DE RAT

Het woongebied De Rat stamt uit de jaren 70 van de vorige eeuw en vormde na de wijk Nijesyl de tweede stadsuitleg van IJlst. Naast een groot aantal woningen werd er ook ruimte geboden voor maatschappelijke voorzieningen en een nieuw sportcomplex. De buurt is een typische jaren zeventig wijk met een aantal woonerven en veel groen. In de wijk zijn zowel twee-onder-één-kap als rijenwoningen te vinden. De bebouwing bestaat uit één of twee bouwlagen met een kap.

Ten noorden van de woonbebouwing bevindt zich het sportcomplex. Dit complex is door een groene rand van opgaande beplanting omzoomd. Op het terrein bevinden zich diverse gebouwen, zoals de sporthal, was- en kleedruimte en kantines. Aan de westzijde van het sportcomplex bevindt zich de basisschool (één bouwlaag met kap) en de supermarkt (één bouwlaag met afgeplatte kap). Beide gebouwen worden gescheiden door een ruime parkeervoorziening, die tevens de ontsluiting voor de noordelijk gelegen camping, jachthavens en de houtzaagmolen De Rat vormt.



Figuur 5. Molen De Rat

Een volgende uitbreiding van IJlst heeft eind jaren 80, begin jaren negentig van de vorige eeuw plaatsgevonden in de uitbreiding Cloosterkamp. De uitbreiding is ten zuiden van de uitbreiding De Rat gelegen (tussen de Sudergoweg en de Tsjerkesleat). De ontsluitingsstructuur bestaat uit twee eenvoudige lussen die beide op twee punten aantakken op de Sudergowei. De lussen zijn met elkaar verbonden door een langzaamverkeersverbinding. De bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen, uitgevoerd in één bouwlaag met kap. De bebouwingsdichtheid aan de stadszijde (westkant) is hoger dan aan de oostzijde (kant van het landschap). In het gebied zijn twee forse waterpartijen aanwezig die direct aansluiting hebben met de Tsjerkesleat.

CLOOSTERKAMP

Aan de zuidwestzijde bevindt zich de ijsbaan, de fierljepaccommodatie, het jeugdcentrum en de bibliotheek. De gebouwen kennen één bouwlaag met kap.

De meest recente uitbreiding van IJlst heeft plaatsgevonden in de jaren 90 van de vorige eeuw met de wijk De Iendracht. De Iendracht is als het ware een schiereiland dat in het oosten verbonden is met het bestaande wegennet. De

DE IENDRACHT

andere verbinding betreft een voet-/fietsverbinding met de ijsbaan, de school en het centrum van IJlst. Met een beweegbaar bruggetje over het noordelijk van de buurt gelegen water is een verbinding met het centrum tot stand gekomen.

Kenmerkend voor de buurt zijn de verschillende waterpartijen van uiteenlopende grootte. Ruim veertig woningen zijn aan het water gesitueerd. Behalve woningen aan het zogenaamde uitwendige water, de Tsjerkesleat of de Riper Feart, zijn veel woningen aan het zogenaamde inwendige water gelegen. Zo is er de reeds genoemde structuurbepalende centrale "gracht". Bovendien heeft deze een smallere zijarm die uitloopt in een ronde vijver die het midden vormt van het hoefijzer. Langs de centrale gracht en in het hoefijzer is boombeplanting aangebracht.



Figuur 6. Woonbebouwing in De IJdracht

De IJdracht kent een verscheidenheid aan woningtypen: de vrijstaande en de via de garages geschakelde woningen overheersen de buurt; ook het aantal twee-onder-een-kapwoningen is redelijk groot. Bescheidener is het aantal rijtjeswoningen.

De hoofdontsluiting in de buurt is het verlengde van de hoofdontsluiting die op De IJdrachtswei aansluit. In noordwestelijke richting, met zicht op de kerk in het centrum, doorkruist deze verbinding de buurt. Aan deze hoofdas, die met een voor IJlst kenmerkende gracht is voorzien, zijn zijwegen aangetakt op een wijze dat korte verbindingen tot stand zijn gekomen. Het begin en het eind van de hoofdas zijn rond de verbrede uiteinden van de centrale gracht gepland. In het zuidoosten van de wijk bevindt zich een klein eiland.

In IJlst is een groot aantal gebouwen aangemerkt als Rijksmonument.

RIJKSMONUMENTEN EN
KARAKTERISTIEKE
BEBOUWING

Kerkelijke gebouwen	- Stadslaan 10; - Eegracht 28; - Eegracht 48.
Stadhuis	- Galamagracht 49.
Los object	- Popmawal bij 16 (theekoepeltje).
Molen	- Sneekerpadd 16.
Woonhuis	- Zevenpelsen 3, 7, 8, 25; - Uilenburg 2, 8, 10, 12, 18, 20, 56; - Eegracht 1, 31, 39, 44, 60, 99, 100; - Galamagracht 4, 5, 6, 46, 47, 53, 54, 55, 57, 75, 76, 80; - Geeuwkade 20.

In het kader van het Monumenten inventarisatieproject (MIP) zijn karakteristieke bouwwerken geïnventariseerd. Voor de gemeente Wymbritseradiel heeft dit in 1992 geleid tot een uitgave van een inventarisatie van karakteristieke en waardevolle bebouwing. In het MIP zijn in IJlst als karakteristiek aangemerkt.

Eegracht 12	voormalige fabriek
Eegracht 28	doopsgezinde kerk
Eegracht 103/104	woonhuis
Galamagracht 16	loodsen
Galamagracht 29	N.H. pastorie
Galamagracht 36	woonhuis
Galamagracht 40	woonhuis
Galamagracht 46	burgemeesterswoning
Galamagracht 49	voormalig stadhuis
Geeuwkade 1	bakkerij woonhuis-winkel
Geeuwkade 17	woonhuis
Geeuwkade 12	woonhuis
Nijesyl 27	voormalige zuivelfabriek
Nijesyl 50-60	woonhuizen
Stadslaan 10	gereformeerde kerk
Stadslaan 22	woonhuis
Stadslaan 21 -23	dubbel woonhuis
Stadslaan 24	woonhuis
Stadslaan 27-37 oneven	Woonhuizen
Stadslaan 39-49 oneven	woonhuizen
Uilenburg 2	voormalige schaatsenfabriek
Zevenpelsen 19	woonhuis
Zevenpelsen 20	recreatiewoning

Voorzover deze panden niet reeds als rijksmonument zijn aangewezen of zijn gelegen binnen het beschermd stadsgezicht, zijn deze op de plankaart aangeduid als karakteristiek.

Beleid 3

3 . 1

Beleidskader

Dit bestemmingsplan gaat uit van de beleidskaders zoals ze zijn vastgelegd in:

- De Nota Ruimte;
- Streekplan Fryslân 2007;
- Wenjen yn Fryslân, het woningbouwbeleid 1998-2010, provincie Fryslân;
- Ruimte voor werk, notitie bedrijventerreinen en kantorenlocaties 2000-2010, provincie Fryslân;
- Wenjen 2000+;
- Notitie Regionale Woningbouwafspraken 2008;
- Friese Merenproject;
- Woonplan, gemeente Wymbritseradiel;
- Notitie woningbouw Wymbritseradiel 2009 - 2015, gemeente Wymbritseradiel;
- Welstandsnota gemeente Wymbritseradiel;
- Structuurvisie 2020, gemeente Sneek & Wymbritseradiel;
- Romte foar Kampearjen 2006, gemeente Wymbritseradiel;
- Vierde Nota waterhuishouding;
- Waterbeleid 21e eeuw;
- Europese Kaderrichtlijn water.

3 . 2

Nadere uitwerking beleidskader

3 . 2 . 1

Provinciaal beleid

Streekplan

In het navolgende wordt het beleid voor relevante thema's belicht.

Het beleid voor het wonen in het Streekplan is gebaseerd op de notitie Wenjen 2000+. In navolging van deze notitie gaat het beleid niet alleen in op de kwantitatieve woningbehoefte, maar ook op de kwalitatieve woningbehoefte.

WONEN

In het Streekplan wordt de concentratie van woningbouw in bundelingsgebieden voorgestaan. Het zijn de gebieden rond de stedelijke centra Leeuwarden, Drachten, Heerenveen, Sneek, Harlingen en Dokkum. De gebieden zijn begrensd door uit te gaan van een redelijke fietsafstand tot de betreffende stedelijke kern. De bundelingsgebieden moeten samen meer dan 50% van de

woningtoename in de provincie voor hun rekening nemen. Een groot deel van de gemeente Wymbritseradiel ligt binnen het bundelingsgebied van Sneek. Ook IJlst ligt binnen het bundelingsgebied van Sneek.

De gemeenten krijgen met in achtneming van het bundelingsbeleid en het beleid voor woningbouwregio's de ruimte om te voorzien in de woningvraag die voortkomt uit het gebied zelf. Buiten de bundelingsgebieden vangen de regionale centra de woningbehoefte in de regio meer dan evenredig op. Daarnaast dient het accent van woonuitbreidingen te liggen bij kernen die goed ontsloten zijn met het openbaar vervoer. Het doel van dit beleid is dat woonuitbreidingen de plaatselijke aard en schaal van de kern niet overschrijden. Ten aanzien van de kwalitatieve woningbehoefte, benadrukt de provincie dat ook buiten de bundelingsgebieden moet worden voorzien in voldoende betaalbare en levensloopbestendige woningen.

Voor IJlst wordt voor de opvang van de plaatselijke woningbehoefte uitgegaan van een optimale benutting van het bestaande bebouwde gebied. Nadat passende mogelijkheden zijn benut, kan op termijn een nieuwe uitbreidingslocatie in beeld komen. Tussen IJlst en Sneek wordt een voldoende ruimte buffer van open gebied aangehouden. De Ruterpolder blijft vrij van bebouwing vanwege landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Op voorhand kan rekening worden gehouden met een bescheiden kwaliteitswoonlocatie aan de zuidoostkant van de kern, met mogelijke heden voor wonen aan het water. Dit is als vorm van afronding, met een sterke groenblauwe inbedding.

BEDRIJVEN

Het beleid ten aanzien van de vestigingsmogelijkheden voor bedrijven sluit aan bij de aard en schaal van de verschillende kernen. In concrete situaties kan echter gemotiveerd van het beginsel van aard en schaal worden afgeweken. In het Streekplan worden vijf verschillende typen kernen onderscheiden. Dit zijn 'Leeuwarden', 'overige stedelijke centra', 'regionale centra', 'bedrijfconcentratiekernen' en 'overige kernen'. De overige stedelijke centra, komen overeen met de steden in de bundelingsgebieden, exclusief Leeuwarden. In de stedelijke centra kunnen alle categorieën bedrijven worden gevestigd. Voor de regio Sneek wordt ingezet op het watersportprofiel. Een voorraad van voldoende bedrijventerrein wordt van belang geacht om in te kunnen spelen op behoeften van bedrijven.

IJlst kan worden aangemerkt als een 'overige' kern. De aard van de bedrijvigheid welke in het Streekplan wordt voorzien bij overige kernen is lichte bedrijven. Dit zijn bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering, met een maximaal oppervlak van 2500 m². In een enkel geval is ook categorie 3 mogelijk. Vestiging van kantoren is toegestaan tot 600 m². De voorzieningen zijn beperkt tot lokale voorzieningen. Ook is het op voorraad aanleggen van bedrijventerrein niet toegestaan.

De kern IJlst is in het Streekplan tevens gekwalificeerd als een 'compleet dorp'. In deze dorpen is minimaal een basisschool, huisarts, supermarkt en dorpshuis aanwezig.

IJlst is in het Streekplan niet aangemerkt als recreatiekern. Wel is aangegeven dat er kansen zijn voor passende recreatieve ontwikkelingen in combinatie met de (cultuur)historische karakteristiek en de ligging aan recreatief vaarwater. In dit kader kunnen kansen worden benut in aansluiting bij het Friese Merenproject. Een bij de kern passende krachtige kwaliteitsslag is hierbij belangrijk, als gezonde basis voor een eventuele verdere recreatieve ontwikkeling.

RECREATIE

In het streekplan is het nationaal landschap 'Zuidwest-Fryslân' begrensd. IJlst en omgeving horen tot dit Nationale landschap. Het predicaat Nationaal Landschap vormt een erkenning van de aanwezige waarden en kwaliteiten van het gebied. Het zet Zuidwest-Fryslân nadrukkelijker op de kaart en vergroot de recreatief toeristische mogelijkheden voor de beleving van het gebied. Daarnaast is voor projecten in de sfeer van herstel van cultuurhistorische en landschappelijke elementen, educatie, beleving, inspiratie en recreatieve benutting, financiering beschikbaar.

NATIONAAL LANDSCHAP

De provincie maakt geen onderscheid tussen gebieden in of buiten het nationaal landschap. Dit betekent dat in de Nationale Landschappen ruimte is voor de opvang van de plaatselijke woningbehoefte, lokale en regionale bedrijvigheid, verbetering van de lokale en regionale ontsluitingsstructuur en voor recreatieve ontwikkelingen. Maar de bijzondere landschappelijke kwaliteiten zijn wel van groot belang en ook medesturend voor het ruimtelijk beleid. Volgens het principe "behoud door ontwikkeling" ligt dan ook een sterk accent op het behouden en verder versterken van de specifieke kwaliteiten van dit gebied.

Friese Merenproject

Doel van het Friese Merenproject (2000) is in alle opzichten een kwaliteitsverbetering in het Friese Merengebied te realiseren. Ten behoeve van deze realisatie is een twaalfstal trajecten aangewezen.

Een van die trajecten is het traject Stavoren-Sneek (traject A). Het traject Stavoren-Sneek is de Staande Mastroute tussen waterknooppunt Sneek en het IJsselmeer bij Stavoren. Ook de aftakkingen horen erbij: de Yndyk richting Hindeloopen en Koudum, De Welle en de drukbevaren Jeltseleat, de Idzegeaster Poel, Skûtelpoel en Palsepoel tussen Heeg en Oudega. Langs de route ligt een reeks van aantrekkelijke watersportplaatsen zoals IJlst, Heeg en Woudsend. De vaarroute biedt ook ruimschoots de mogelijkheid om te zeilen op het Hegemer Mar en De Fluezen.

TRAJECT A

Een aantal projecten op het traject vindt plaats in en in de nabijheid van het plangebied van onderhavig bestemmingsplan. Het betreft de volgende projecten:

PROJECTEN

Baggeren waterwegen in en rond IJlst (project 4)

Om de bereikbaarheid van het watersportgebied IJlst te verbeteren, zijn de waterwegen in en rond IJlst gebaggerd. Het gaat om de volgende waterwegen: Westelijke Dijgracht, Oostelijke Dijgracht, De Ie, Tsjerkesleat, It Sou, Weinsleat, Riper Feart en Soalsleat.

In combinatie met het vervangen van de brug in de Dijgracht door een nieuwe fiets- en voetgangersbrug met een beweegbaar deel ontstaat een rondvaartroute rond IJlst en Ooster Wijmerts die geschikt is voor kruisers met een doorvaarthoogte van 2,35 m. Dit project is inmiddels gereed.

Nieuwe brug Dijgracht (project 6)

De vaste verkeersbrug in de Dijgracht in IJlst is vervangen door een nieuwe beweegbare fiets/voetgangersbrug. In combinatie met het baggeren van de vaarwegen ontstaat een rondvaartroute in de Sudergoleane rond IJlst die geschikt is voor kruisers met een doorvaarthoogte van 2,35 m. Dit project is inmiddels gereed.

Nieuwe duikerbruggen Tsjerkesleat (project 7)

Bij dit project worden de huidige drie dammen in de lendrachtswei en in de Riperwei vervangen door vaste duikerbruggen. Hierdoor ontstaat een vrije doorvaarthoogte van 1,50 m. en doorvaartbreedte van 2,30 m. Door het realiseren van een rondvaartroute wordt het gebied rond Tsjerkesleat straks beter bereikbaar voor kano's en sloepen. Deze werkzaamheden vallen buiten het Friese Merenproject.

Herstel oever en kade De Geau IJlst-Sneek (project 23)

Ook dit project is inmiddels gereed. Over een lengte van 1700 meter is een natuurvriendelijke oever gemaakt.

3 . 2 . 2

G e m e e n t e l i j k b e l e i d

Structuurvisie 2020, gemeente Sneek & Wymbritseradiel

Op respectievelijk 12 en 19 april 2005 hebben de gemeenteraden van Wymbritseradiel en Sneek de Structuurvisie 2020 Sneek & Wymbritseradiel-Noord vastgesteld. In deze structuurvisie wordt gesproken over Sneek en IJlst in een kring van kleine dorpen te midden van een weidse agrarische wereld bij de poort van de Friese meren. De reikwijdte van de visie is circa vier kilometer van het centrum van Sneek. Ook IJlst valt binnen het gebied van de structuurvisie.

In de structuurvisie worden twee gebieden onderscheiden, het Merengebied in de zuidoostelijke helft, en het Middelzeegebied, de noordwestelijke helft. In het Merengebied zijn landschappelijk en natuurlijk de meest aantrekkelijke gebieden gelegen. Hier liggen ook de gebieden met de kwetsbare en bijzondere natuurwaarden. In de structuurvisie is ervoor gekozen deze waarden te koesteren. Deze keuze impliceert dat het zoekgebied voor intensieve ontwik-

kelingen van woon- en werkgebieden het Middelzeegebied betreft. IJlst ligt in het Merengebied, dichtbij de grens met het Middel-zeegebied.

Bij de invulling van het Middelzeegebied is gekozen voor het zogenaamde compacttraditionele model. In dit model vinden de ontwikkelingen direct aansluitend bij Sneek en IJlst plaats en wordt het landschap, groene ruimte, natuur en de eigenheid van IJlst en de dorpen gespaard. Rondom de dorpen wordt een "groene" contour van landschap in stand gehouden. De dorpen zullen echter niet verstarren, enige uitbreiding van het aantal woningen is mogelijk in de vorm van inbreiding, functieverandering en eventueel naar aard en schaal passende, kleine afronden aan bestaande infrastructuur.

Aangegeven is dat IJlst niet aan de noordzijde verder kan uitbreiden in verband met de rode contour die de ruimte tussen Sneek en IJlst open moet houden. Ook het spoor is hierin een harde grens. Uitbreidingen naar de overzijde van het spoor wordt daarmee uitgesloten. Twee zoekgebieden zijn aangegeven in de structuurvisie voor nieuwe ontwikkelingen. Mogelijkheden worden gezien in de omgeving van de molen De Rat, waar ruimte voor recreatieve versterking gezocht wordt, aan de zijkant, bij de Groenkappolder en de rand van de Ruterpolder. Hierbij wordt gedacht aan een waterwoonwijk met woningen in het hogere en hoogste segment. Ook kunnen meer ligplaatsen en havenplaatsen worden aangelegd. Voor de Ruterpolder zijn plannen om de natuurwaarde te versterken, door een meer natuurlijke, natte of half natte inrichting.

In de visie is aangegeven dat Sneek en IJlst recreatiekernen zijn, waar het water de basis is van zowel versterking van zowel de watersport als het cultuurtoerisme. De aantrekkelijke beschermde stadsgezichten en bezienswaardigheden als de houtzaagmolen De Rat verhalen van hun historische ontwikkeling aan het water. Hier krijgt de geachte van de Vaaras door IJlst langs De Geau tot aan het centrum van Sneek en het Sneekermeer gestalte.

Er wordt een recreatieve impuls voorgestaan voor IJlst. De basis hiervoor ligt in de cultuurhistorische waarden van de stad aan het water. Niet alleen de herkenbare binnenstadsgrachten, vooral ook de houtzaagmolen De Rat en de omgeving van De Geau, bereikbaar voor historische zeilscholen, bieden tal van aanknopingspunten. Een aantrekkelijke multifunctionele voorziening, goede overnachtingsmogelijkheid, een nieuwe passantenhaven, kanocentrum en goede inkoopmogelijkheden zullen zich nabij De Rat aan De Geau kunnen ontwikkelen. Hier bevindt zich een zoekgebied waar waterrecreatie en cultuurtoerisme dienen te worden versterkt, mogelijk met meer havenruimte met de bedoeling om IJlst toeristisch en voor de bewoners beter op de kaart te kunnen zetten.

Als onderdeel van de recreatieve ontwikkeling van IJlst is het gewenst het aantal goed bereikbare ligplaatsen bij IJlst uit te breiden. Ligplaatsen voor passanten, bewoners, maar ook voor de bruine of witte vloot die IJlst via De Geau passeert.

Woonplan

In het geactualiseerde woonplan 2005 waren voor IJlst 41 woningen voor de periode tot en met 2009 opgenomen. Dit contingent was opgenomen van inbreidingslocaties aan de Eegracht en het Frisiaplein. Op 19 juni 2007 heeft de gemeenteraad het "Bysteld wenplan Wymbritseradiel" vastgesteld. Aanleiding voor deze aanpassing was het feit dat binnen de gemeente de afgelopen jaren veel minder gebouwd is dan waarin het geactualiseerde woonplan uit 2005 vanuit werd gegaan. Om cijfermatig meer aan te sluiten bij de plannen die momenteel concreet zijn, heeft voor de periode 2007-2009 een aanpassing van het plan plaatsgevonden.

In totaal waren 8 woningen voor IJlst opgenomen, waarvan een deel woningen betreft die nog uit eerdere planjaren "over" zijn. In de komende jaren is er voor IJlst dus maar een beperkte mogelijkheid tot woningbouw.

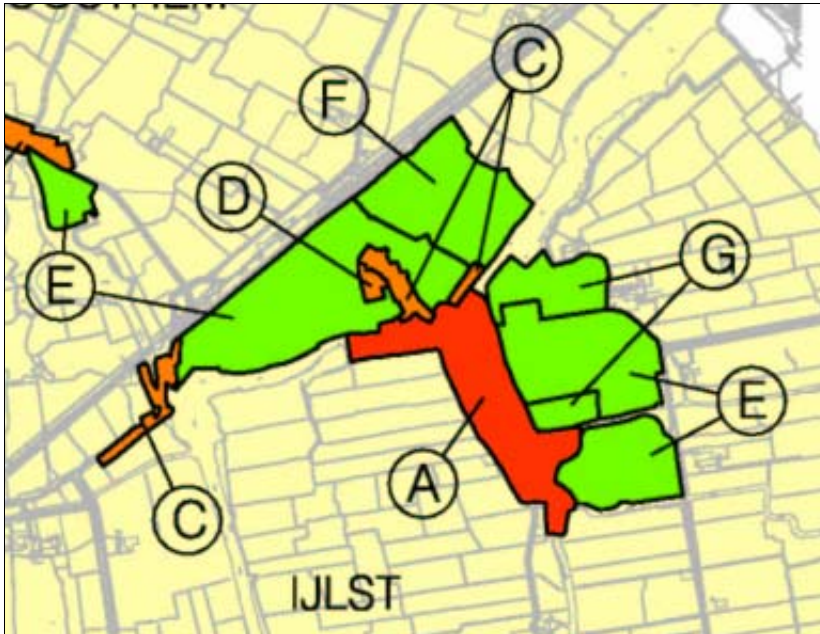
Voor wat betreft verdere woningbouw mogelijkheden heeft de gemeente de Notitie woningbouw gemeente Wymbritseradiel 2009 - 2015 opgesteld. In deze notitie is aangegeven dat de mogelijkheden voor woningbouw in de gemeente gelimiteerd zijn. De provincie legt de nadruk op het bouwen binnen de bestaande contouren van de kernen en het bouwen voor doelgroepen terwijl uit gemeentelijk onderzoek blijkt dat er vooral behoefte is aan vrijstaande koopwoningen. Extra mogelijkheden voor woningbouw ontstaan als gevolg van het feit dat een deel van de gemeente, waaronder IJlst, binnen het "bundelingsgebied Sneek" ligt.

In IJlst bedraagt het aantal tot en met 2015 te bouwen woningen 26. Het gaat om drie inbreidingslocaties, aan de Jurjen Hoomanstraat (15 woningen), aan de Sudergoweg (5 woningen) en aan de Wilhelminastraat (4 woningen op de locatie van het huidige Mienskipshús). Woningbouw op de middellange termijn is voorzien aan de oostzijde van IJlst (Iendrachtswai-East). In de toekomst zijn hier maximaal 120 woningen voorzien.

Welstandsnota

Op 11 mei 2004 is door de gemeenteraad de Welstandsnota vastgesteld. Deze welstandsnota is geactualiseerd in maart 2008. De welstandsnota biedt het kader voor het welstandstoezicht in de gemeente. De toetsing van bouwplannen, in het kader van het bouwvergunningenbeleid, dient plaats te vinden op basis van voor dit gebied geldende welstandscriteria.

Voor het welstandsbeleid voor IJlst is onderscheid gemaakt in 7 deelgebieden. De verschillende deelgebieden zijn weergegeven in de navolgende figuur. In de navolgende tekst is per deelgebied het welstandsbeleid weergegeven.



Figuur 7. Fragment Welstandsnota Wymbritseradiel

Beschermd stadsgezicht (A)

Het beleid is grotendeels gericht op het beheer van de bestaande situatie. Het gebied is in structuur nog grotendeels gaaf en kent een aantal karakteristieke historische bebouwingskenmerken. Binnen de gebieden worden incidentele ontwikkelingen verwacht.

Lintbebouwing (C) (bijzonder welstandsgebied)

Het beleid is grotendeels gericht op het beheer van de bestaande situatie. Het gebied is in structuur nog grotendeels gaaf. Voor de gebieden worden geen opvallende ontwikkelingen verwacht. Wel mag verwacht worden dat de woningen op onderdelen aangepast en/of verbouwd zullen worden.

Bebouwing rond 1945 (D) (bijzonder welstandsgebied)

Het beleid is grotendeels gericht op het beheer van de bestaande situatie. De gebieden zijn nog grotendeels gaaf.

Nieuwbouw, gemengd (E)

Het beleid is grotendeels gericht op het beheer van de bestaande situatie. Het gebied toont geen opvallende kwaliteiten. Ook worden er geen opvallende ontwikkelingen verwacht.

Bedrijventerreinen (F)

De gebieden tonen geen opvallende waarden. Het beleid is gericht op het beheer van de bestaande situatie. Gestreefd wordt naar verbetering van de landschappelijke inpassing. Binnen de gebieden worden geen opvallende ontwikkelingen verwacht ten aanzien van de bebouwing.

Recreatiegebieden (G)

Het beleid is grotendeels gericht op het beheer en de verdere ontwikkeling van de bestaande situatie.

Buitengebied (H) (bijzonder welstandsgebied)

Het beleid is grotendeels gericht op beheer en versterking van de bestaande situatie.

Romte foar Kampearjen

Op 14 november 2006 heeft de gemeenteraad de beleidsnota Romte foar Kampearjen vastgesteld. In de nota worden diverse beleidskeuzen gemaakt ten aanzien van de verschillende vormen van kamperen. De camping in IJlst is een regulier kampeerterrein. Dit kampeerterrein is als categorie 3-kampeerterrein aangemerkt (tot en met 25 standplaatsen in of nabij de bebouwde kom). Voor deze terreinen bestaat de mogelijkheid om uit te breiden naar maximaal 25 kampeermiddelen, als daar gelet op de omgeving ruimte voor is.

Ten aanzien van bouwen op kampeerterreinen is aangegeven dat op reguliere kampeerterreinen eenvoudige bouwwerken worden toegestaan. Maximaal 20% van het aantal vergunde standplaatsen kan voor dergelijke bouwwerken alsmede kleine vakantiehuisjes en -bungalows worden ingewisseld.

4 . 1

W e g v e r k e e r s l a w a a i

De Wet geluidhinder (laatstelijk gewijzigd 1 januari 2007) bepaalt dat elke weg in principe een zone heeft, behoudens:

- wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur.

Overeenkomstig artikel 77 van de Wet geluidhinder dient bij de voorbereiding of herziening van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden ingesteld naar de geluidsbelasting die door woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen de zones van wegen wordt ondervonden. In het plangebied zijn echter bij recht geen nieuwe mogelijkheden voor geluidsgevoelige functies opgenomen.

In het plan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt binnen de oorspronkelijke boerderijvorm 3 woningen te realiseren. Bij de wijzigingsbevoegdheid is een randvoorwaarde opgenomen dat indien de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer meer dan de voorkeursgrenswaarde bedraagt, de wijziging slechts wordt toegepast in overeenstemming met een verkregen hogere grenswaarde. Dit betekent dat voorafgaand aan het toepassen van een dergelijke wijzigingsbevoegdheid akoestisch onderzoek moet worden verricht.

In het plan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het bouwen van bedrijfswoningen bij bedrijven. In deze regeling is de randvoorwaarde opgenomen dat indien de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer meer dan de voorkeursgrenswaarde bedraagt, de wijzigingsbevoegdheid slechts wordt toegepast in overeenstemming met een verkregen hogere grenswaarde. Dit betekent dat voorafgaand aan het toepassen van een dergelijke wijzigingsbevoegdheid akoestisch onderzoek moet worden verricht.

In het plan is tevens een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt de bouwgrenzen te wijzigen ten behoeve van de uitbreiding, dan wel een verandering in de situering van hoofdgebouwen. Bij wijzigingsbevoegdheid is een randvoorwaarde opgenomen dat indien de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer meer dan de voorkeursgrenswaarde bedraagt, de wijziging slechts wordt toegepast in overeenstemming met een verkregen hogere grenswaarde. Dit betekent dat voorafgaand aan het toepassen van een dergelijke wijzigingsbevoegdheid akoestisch onderzoek moet worden verricht.

S p o o r w e g l a w a a i

Op grond van artikel 105 van de Wet geluidhinder (laatstelijk gewijzigd 1 januari 2007) kunnen bij AMvB ter bestrijding van spoorweglawaai eisen worden gesteld met betrekking tot de aard, samenstelling of wijze van aanleg van een spoorweg.

Op grond van artikel 107 van de Wet kunnen voorts bij AMvB ter beperking van spoorweglawaai regels worden gesteld omtrent de onderwerpen die ter beperking van de geluidsbelasting vanwege wegen geregeld zijn in hoofdstuk VI van de Wet. Op grond hiervan is in het Besluit geluidhinder, dat op 1 januari 2007 in werking is getreden, voorzien in een zoneringsregeling die eerder was opgenomen in het Besluit geluidhinder spoorwegen. Bij ministeriële regeling is een kaart vastgesteld met daarop aangegeven de spoorwegen waarop de regeling van toepassing is. Tevens is daar de breedte van de zones bepaald, rekening houdend met de in het besluit opgenomen voorkeursgrenswaarde voor woningen.

De zone geeft het onderzoeksgebied en het toepassingsbereik van de regeling aan. Indien geluidsgevoelige bestemmingen binnen de zone liggen of gepland worden, moet een akoestisch onderzoek worden ingesteld waarbij de berekende of gemeten geluidsbelasting van die bestemmingen aan de in het besluit opgenomen grenswaarden moet worden getoetst.

De spoorlijn van Leeuwarden naar Stavoren loopt langs een gedeelte van het plangebied. Voor deze spoorweg geldt een zonebreedte van 100 meter. Een deel van het plangebied ligt binnen deze zone. Echter, geen van eerdergenoemde situaties is in onderhavig plangebied van toepassing. Voor bestaande functies vormt het bestemmingsplan niet het geëigende middel om eventuele geluidhinder te bestrijden. Daarom is in dit geval akoestisch onderzoek achterwege gelaten.

In het plan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt binnen de oorspronkelijke boerderijvorm 3 woningen te realiseren. Bij de wijzigingsbevoegdheid is een randvoorwaarde opgenomen dat indien de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer meer dan de voorkeursgrenswaarde bedraagt, de wijziging slechts wordt toegepast in overeenstemming met een verkregen hogere grenswaarde. Dit betekent dat voorafgaand aan het toepassen van een dergelijke wijzigingsbevoegdheid akoestisch onderzoek moet worden verricht.

In het plan is wel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het bouwen van bedrijfswoningen bij bedrijven. Bij deze wijzigingsbevoegdheid is de randvoorwaarde opgenomen dat indien de geluidsbelasting ten gevolge van het spoorwegverkeer meer dan de voorkeursgrenswaarde bedraagt, de wijzigingsbevoegdheid slechts wordt toegepast in overeenstemming met een verkregen ho-

gere grenswaarde. Dit betekent dat voorafgaand aan het toepassen van een dergelijke wijzigingsbevoegdheid akoestisch onderzoek moet worden verricht.

In het plan is tevens een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt de bouwgrenzen te wijzigen ten behoeve van de uitbreiding, dan wel een verandering in de situering van hoofdgebouwen. Bij wijzigingsbevoegdheid is een randvoorwaarde opgenomen dat indien de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer meer dan de voorkeursgrenswaarde bedraagt, de wijziging slechts wordt toegepast in overeenstemming met een verkregen hogere grenswaarde. Dit betekent dat voorafgaand aan het toepassen van een dergelijke wijzigingsbevoegdheid akoestisch onderzoek moet worden verricht.

4 . 3

Hinder van bedrijven

Middels de milieuwetgeving wordt milieuhinder in woonsituaties zoveel mogelijk voorkomen. Alle bedrijven en instellingen die op grond van het IVB (Inrichtingen en vergunningbesluit) milieubeheerplichtig zijn (en in potentie hinder zouden kunnen veroorzaken) moeten een vergunning hebben in het kader van de Wet milieubeheer dan wel voldoen aan de bepalingen van een Algemene maatregel van bestuur (AMvB) van de Wet milieubeheer. Om enig inzicht te krijgen in de mogelijke overlast van de aanwezige bedrijven en voorzieningen ten opzichte van woningen is hierna de gewenste afstand tussen het bedrijf/instelling en woningen weergegeven zoals die is opgenomen in de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (2009):

Tabel 1. Overzicht van bedrijven/instellingen met bijbehorende milieucategorie in het plangebied

Bedrijf/instelling	Adres	SBI-code	Grootste afstand	Aan-huis-verbonden beroep
Klussenbedrijf	Bockamastraat 12			ja
Bestratingsbedrijf	Bockamastraat 18			ja
Sfeerwinkel	Bockamastraat 21			ja
Pedicure	Croleskwartier 12			ja
Accountant	Croleskwartier 23			ja
Kapsalon	Croleskwartier 91			ja
Timmer- en onderhoudsbedrijf	Croleskwartier 130			ja
Management adviesbureau	Croleskwartier 140			ja
Basisschool	Dassenboarch 23a	801	30 m	-
Supermarkt	Dassenboarch 32	5211	30 m	-
Reisbureau	De Feanranne 26			ja
Klussenbedrijf	De Feanranne 17			ja
Brandweer	De Finne 1	7525	50 m	-
Machinefabriek	De Finne 2	29	100 m	-
Klusbedrijf	De Finne 6	45	30 m	-
Computerservice	De Fjurslach 4			ja
Timmer- en onderhoudsbedrijf	De Fjurslach 11			ja
Tegelzetbedrijf	De Kearnstien 2			ja

Bedrijf/instelling	Adres	SBI-code	Grootste afstand	Aan-huis-verbonden beroep
Agrarische klussenbedrijf	De Kearnstien 14			ja
Reclame ontwerp en advies	De Koffe 6			ja
Kinderopvang	De Kling 9			ja
Timmer- en onderhoudsbedrijf	De Kling 27			ja
Makelaar	De Pream 18			ja
Hondenschool	De Sanhorst 2			ja
Kinderopvang	De Smak 20			ja
Installatiebedrijf	De Skute 1			ja
Juridisch adviesbureau	De Skute 6			ja
Tekstschrijver	De Tsjalk 17			ja
Communicatiebureau	De Tsjalk 18			ja
Machinereparatie	Eegracht 2			Ja
Organisatiebureau	Eegracht 9	74	10m	
Adviesbureau bedrijfsorganisatie	Eegracht 10	74	10m	-
Adviesbureau installatietechniek	Eegracht 12	74	10m	-
Kerk	Eegracht 28	9131	30 m	
Bouwmaterialenhandel	Eegracht 39	5246/9	30 m	-
Kerk	Eegracht 48	9131	30 m	
Veehouderijbedrijf	Eegracht 57	121	100 m	
Adviesbureau	Ekemawal 3			ja
Websiteontwikkelaar	Frisiaplein 1	72	10 m	
Woninginrichting	Frisiaplein 2	52	10 m	
Bank	Galamagracht 1	65	10m	-
Café/restaurant	Galamagracht 2-3	553/554	10m	-
Restaurant	Galamagracht 5	553	10m	-
Schilder	Galamagracht 6 - 7	45	30 m	-
Cadeauwinkel	Galamagracht 8	52	10 m	-
Boekhandel/drukkerij	Galamagracht 9	52/2222.6	30 m	-
Fitnesscentrum	Galamagracht 28	9262	30 m	-
Vertaalbureau	Galamagracht 39A	74	10 m	-
Scheepsbetimmeringen	Galamagracht 77			ja
Onderhoudsbedrijf	Galamagracht 105	45	30 m	-
Bakkerij	Geeuwkade 1	5224	10 m	-
Makelaardij	Geeuwkade 4	70 m	10 m	-
Botenverhuur	Geeuwkade 9	714	30 m	-
Pedicure	Geeuwkade 11			ja
Ontwerp- en communicatiebureau	Geeuwkade 17			ja
Dakbedekkingmaterialen	Geeuwkade 21	2682	300 m	-
Vleesgroothandel	Harinxmaweg 5			ja
Eierhandel	Holtropweg 2			ja
Autobedrijf	Holtropweg 5	501	30 m	-
Marketingbedrijf	Holtropweg 17			ja
Hoveniersbedrijf	Julianastraat 45			ja
Tweewielerbedrijf	Jurjen Hoomansstraat 2	52/527	10 m	
Begraafplaats	Kerkhofsteeg	9303	10 m	
Detacheringbureau	Lantingawerf 7			ja
Levensloopadvies	Lantingawerf 12			ja
Financieel advies	Lantingawerf 16			ja
Administratie en boekhoudkantoor	Mientlân 1			ja
Webdesign	Mientlân 9			ja

Bedrijf/instelling	Adres	SBI-code	Grootste afstand	Aan-huis-verbonden beroep
Kapsalon	Mientlân 43	9302	10 m	ja
Jachthaven	Nijesyl 27	351/9262	100 m/50 m	-
Pensioenadvies	Nijesyl 46			ja
Café	Popmawal 2-3	554	10 m	-
Onderhouds- en timmerbedrijf	Popmawal 13			ja
Klusbedrijf	Rinnert Anemastraat 26			ja
Bedrijfsauto-inrichtingen	Rogmolewei 1	504	30 m	-
Scheepsreparatie en onderhoud	Rogmolewei 2	351	50 m	-
Interieurs boten	Rogmolewei 2a	351	50 m	-
Schildersbedrijf	Rogmolewei 4	45	50 m	-
Waterbouwkundige werken	Rogmolewei 6	45	100 m	-
Weg- en waterbouwbedrijf	Rogmolewei 6a	45	50 m	
Autobedrijf	Rogmolewei 9	501	30 m	-
Scheepswerf	Rogmolewei 11	351	200 m	-
Metaalbewerking	Roodhemsterweg 1-3	2852	100 m	-
Bouwbedrijf	Roodhemsterweg 4	45	50 m	-
Metaalwarenfabriek	Roodhemsterweg 7	287	100 m	-
Veilinghuis	Roodhemsterweg 8	7484.4	10 m	-
Grondverzetbedrijf	Roodhemsterweg 9	45	100 m	-
Scheepstechniek	Roodhemsterweg 10	351	100 m	-
Accuhandel	Roodhemsterweg 11	314	100 m	-
Autobedrijf	Roodhemsterweg 12	501	30 m	-
Autobedrijf	Roodhemsterweg 14	501	30 m	-
Reinigings- en impregneerbedrijf	Roodhemsterweg 16	747	50 m	-
Installatiebedrijf	Roodhemsterweg 18	45	50 m	-
Installatiebedrijf	Roodhemsterweg 20	45	50 m	-
Schoonheidssalon	Sikko Sjaerdemalaan 43			ja
Klusbedrijf	Sikko Sjaerdemalaan 8			ja
Schoolfotograaf	Sikko Sjaerdemalaan 16			ja
Zoetwaren marktkraam	Sikko Sjaerdemalaan 44			ja
Bootverhuur/camping	Sneekerpad 8-14	9262	50 m	-
Softwarebedrijf	Stadslaan 2	72	10 m	ja
Kerk	Stadslaan 10	9131	30 m	
Kralenwinkel	Stadslaan 38			ja
Tuincentrum	Stadslaan 53	5246/9	30 m	-
Gemeentehuis	Stadslaan 75	75	10 m	
Bibliotheek	Sudergoweg 1a	9251	10 m	
Jongerencentrum	Sudergoweg 1c	9133.1	30 m	
Adviesbureau automatisering	Sudergoweg 10			ja
Koeriersbedrijf	Sudergoweg 28			ja
Rijschool	Sudergoweg 36			ja
Tegelzetbedrijf	Sudergoweg 48			ja
Plafondbedrijf	Trompmoledyk 4	45	50 m	-
Machinebouw	Trompmoledyk 6	29	100 m	-
Metaalbewerking	Trompmoledyk 10	2852	100 m	-
Metselbedrijf Bloemenzaak	Uilenburg 2	45/52	30 m/10 m	-
Kapsalon	Uilenburg 3	9302	10 m	-
Jachtverhuur	Uilenburg 26	714	30 m	-
Zoetwaren marktkraam	Uilenburg 35			ja
Rundveehouderijbedrijf	Uilenburg 56	0121	100 m	

Bedrijf/instelling	Adres	SBI-code	Grootste afstand	Aan-huis-verbonden beroep
Bestratingsbedrijf	W.M. Oppedijkstraat 7			ja
Verzorgingshuis	Ylostinslaan 1	853	30 m	
Huisartspraktijk	Ylostinslaan 3			ja
Internet consultancy	Ylostinslaan 7			ja
Hoveniersbedrijf	Ylostinslaan 52			ja
Schoonheidssalon	Westergoleane 31			ja
Timmer- en onderhoudsbedrijf	Westergoleane 33			ja
Dorpshuis	Wilhelminastraat 2	9133.1	30 m	-
Basisschool	Wilhelminastraat 3	801	30 m	-
Adviesbureau	Zevenpelsen 7			ja
Scheepstechniek	Zevenpelsen 25	351	100 m	-

In het algemeen is het zo dat de bedrijven mede door hun milieuvergunning, en de daarin opgenomen voorwaarden, passend zijn op de betrokken locatie. Op de bedrijventerreinen zijn inrichtingen als bedoeld in artikel 40 in samenhang met artikel 1 van de Wet geluidhinder, seksinrichtingen en risicovolle inrichtingen middels de regels uitgesloten.

4 . 4

Externe veiligheid

Het beleid ten aanzien van het produceren, verwerken, opslaan en vervoeren van gevaarlijke stoffen begint steeds vastere vormen aan te nemen. De overheid werkt hard aan het vastleggen van veiligheidsnormen die in acht moeten worden genomen en waarmee zowel op het gebied van milieu als op het gebied van de ruimtelijke ordening rekening gehouden moet worden. Nieuw aan het veiligheidsbeleid is dat de afwegingen ten aanzien van risico's op ongevallen die doden en gewonden tot gevolg kunnen hebben duidelijk zichtbaar moeten worden gemaakt en niet langer onbewust of impliciet plaatsvinden.

Zoals te zien is op het navolgende fragment van de Risicokaart van de provincie Fryslân, zijn er op de plankaart geen risicobronnen aangegeven.



Figuur 8. Fragment Risicokaart provincie Fryslân
(Bron: Provincie Fryslân, 8 december 2009)

In het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen dan wel transportroutes voor gevaarlijke stoffen aanwezig. Net buiten het plangebied, langs het spoor ligt een gasleiding van de Gasunie. Deze leiding heeft een plaatsgebonden risicocontour van 0 meter wat betekent dat deze contour op de gasleiding gelegen is. Aan de Skerdyk ligt een gasdrukregel- en meetstation. Deze heeft een plaatsgebonden risicocontour van 15 meter. Deze contour reikt niet tot in het plangebied. Geconcludeerd kan worden dat er in het plangebied geen beperkingen voor het bestemmingsplan op het gebied van externe veiligheid aanwezig zijn.

4 . 5

E c o l o g i e

Het voorliggende bestemmingsplan is een beheersplan. Aanzienlijke verandering van de bestaande situatie is derhalve niet mogelijk. De eventueel aanwezige ecologische waarden zullen door dit bestemmingsplan dan ook niet worden verstoord.

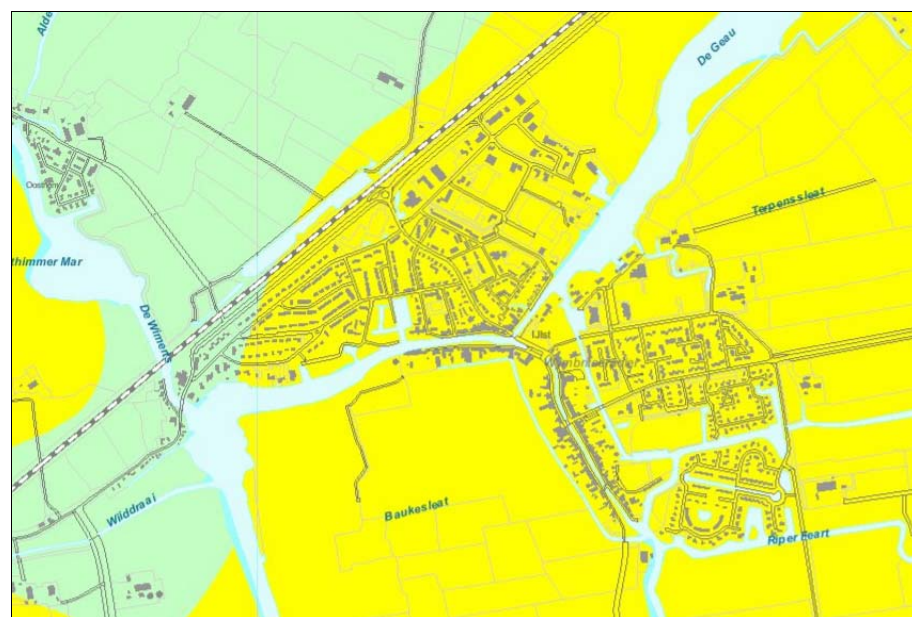
4 . 6

A r c h e o l o g i e

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Daarmee heeft de zorg voor het archeologische erfgoed een prominenter plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten van het verdrag zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de plan-

ALGEMEEN

vorming, het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en de introductie van het zogenaamde "veroorzakerprincipe". Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden. Per 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor de overweging van archeologievriendelijke alternatieven. Rijk, provincies en gemeenten (laten) bepalen welke archeologische waarden bedreigd worden bij ruimtelijke ordeningsplannen. Tijdens de voorbereiding van deze plannen is (vroeg)tijdig archeologisch (voor)onderzoek belangrijk.



Figuur 9. Fragment FAMKE steentijd-bronstijd
(Bron: Provincie Fryslân, 23-04-2008)

FAMKE Mede in verband met de doorvoering van bovengenoemd beleid heeft de provincie Fryslân een cultuurhistorische advieskaart uitgebracht waar onder meer informatie te vinden is over te verwachten archeologische waarden. Deze informatie is weergegeven op FAMKE, de Friese Archeologische Monumenten Kaart Extra. Wanneer deze kaart voor IJ1st wordt bekeken is te zien dat vrijwel het gehele plangebied met geel is aangegeven. Dit betekent dat een karterend booronderzoek met minimaal drie boringen per hectare door de provincie aanbevolen wordt bij ingrepen van minimaal 5000 m². In deze gebieden kunnen zich op enige diepte archeologische lagen bevinden uit de steentijd, die zijn afgedekt door een veen- of kleidek. Mochten zich hier archeologisch resten bevinden, dan zijn deze waarschijnlijk goed van kwaliteit. Alleen voor het meest westelijke deel van het plangebied, dat met groen is aangegeven op het kaartje, is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Dit advies wordt gegeven als op basis van eerder onderzoek is gebleken dat er zich geen archeologische resten in de bodem bevinden, of wanneer de archeologische verwachting

op gefundeerde gronden zeer laag is, en waar eventuele resten uit de steentijd zich vermoedelijk zodanig diep onder het maaiveld bevinden dat de kans op aantasting bij de meeste ingrepen zeer klein is.

Ten aanzien van de periode ijzertijd-middeleeuwen worden in het plangebied vier verschillende gebieden onderscheiden.

IJZERTIJD-MIDDELEEUWEN

Van de gebieden die op de navolgende kaart zijn aangegeven met "streven naar behoud" (de rode gebieden) is bekend dat zij waardevolle archeologische resten uit de periode bronstijd en later bevatten. In veel gevallen betreft het AMK-terreinen, maar het kunnen ook terreinen zijn die bij gemeente of provincie bekend staan als archeologisch waardevol.

Voor deze gebieden is een aanvullende regeling in het voorliggende bestemmingsplan opgenomen. Deze terreinen zijn op de plankaart namelijk bestemd als "Waarde - Archeologie". Voor het herstel en behoud van archeologische waarden zijn voor de als "Waarde - Archeologie" bestemde gebieden aanvullende bebouwingsregels en een omgevingsvergunningvereiste voor werken en werkzaamheden opgenomen. Een omgevingsvergunning is vereist voor de volgende activiteiten:

- het ontgronden, afgraven, egaliseren, mengen, diepploegen, ontginnen van gronden dieper dan 30 centimeter en met een grotere oppervlakte dan 50 m²;
- het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en drainage en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur dieper dan 30 cm;
- het verlagen van het waterpeil;
- het aanbrengen of rooien van bos of boomgaard, waarbij stobben worden verwijderd, met een oppervlakte groter dan 50 m².



Figuur 10. Fragment FAMKE ijzertijd-middeleeuwen
(Bron: Provincie Fryslân, 23-04-2008)

Voor de donkeroranje gebieden luidt het advies "karterend onderzoek 1". In deze gebieden kunnen zich archeologische resten bevinden uit de periode midden-bronstijd - vroege middeleeuwen. De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer dan 500 m² een karterend archeologisch onderzoek uit te laten voeren.

De geelgekleurde gebieden zijn aangeduid als "karterend onderzoek 2". Ook in deze gebieden kunnen zich archeologische resten bevinden uit de periode midden-bronstijd - vroege middeleeuwen. Voor deze gebieden beveelt de provincie aan om voor ingrepen groter dan 2.500 m² een karterend onderzoek uit te laten voeren.

Een klein gedeelte in het westen van het plangebied is met groen aangegeven. Voor de groene gebieden is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk. Dit advies wordt gegeven als op basis van eerder onderzoek is gebleken dat er zich geen archeologische resten in de bodem bevinden, of wanneer de archeologische verwachting voor het aantreffen van archeologische resten uit de periode middenbronstijd - vroege middeleeuwen op gefundeerde gronden zodanig laag is dat de kans op aantasting bij de meeste ingrepen zeer klein is.

ONTWIKKELINGEN

In het plan zijn geen ingrepen met een grotere oppervlakte van meer dan 500 m² dan wel groter dan 5000 m² voorzien. Een uitzondering hierop vormen ingrepen op agrarische percelen. Door de provincie is echter aangegeven dat voor bestaande agrarische bedrijven geen archeologisch onderzoek behoeft te worden uitgevoerd, ook niet indien in het nieuwe bestemmingsplan een groter agrarisch bouwperceel mogelijk wordt gemaakt.

Kortom, voor zowel voor de periode steentijd-bronstijd als voor de periode ijzertijd-middeleeuwen is archeologisch onderzoek in het kader van het voorliggende bestemmingsplan niet noodzakelijk.

4 . 7

W a t e r

Op grond van artikel 3.1.6 uit het Besluit ruimtelijke ordening dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen, waarin wordt aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. In die paragraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: 'het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten'.

Op 17 januari 2008 is de stad besproken met het Wetterskip Fryslân. In dit gesprek is aangegeven dat er in IJlst geen bijzonderheden of aandachtspunten

aan de orde zijn, die een nadere regeling in het bestemmingsplan noodzakelijk maken. Wel is door het Wetterskip aangegeven om in de toelichting van het bestemmingsplan inzichtelijk te maken of er sprake is van boezemkaden, hoe met afvalwater wordt omgegaan en hoe de natte infrastructuur in het plan is bestemd.

Het overleg wordt door zowel de gemeente als het Wetterskip gezien als het wateradvies. Er is daarom in het gesprek afgesproken dat het Wetterskip geen schriftelijk wateradvies omtrent dit plan zal geven omdat alle relevante zaken reeds in het gesprek aan de orde zijn geweest.

In het onderhavige bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die van invloed zijn op de waterhuishouding. Hiervoor hoeven derhalve ook geen compenserende maatregelen te worden getroffen.

In het plangebied zijn geen grootschalige riolerings- en zuiveringsinstallaties aanwezig. Hieromtrent hoeft dan ook niets te worden geregeld in het bestemmingsplan. De veel voorkomende kleine nutsvoorzieningen zijn geregeld (en toegestaan) in de bestemmingsomschrijvingen van de verschillende bestemmingen.

In het plangebied liggen boezemkaden. De boezemkade heeft met een bepaalde hoogte een kerende werking. Deze kerende werking moet te allen tijde gehandhaafd worden. Aan beide kanten van de boezemkade hanteert Wetterskip Fryslân een obstakelvrije zone van 5 meter, gerekend vanaf de teen van de kade. Deze obstakelvrije zone is nodig voor beheer en onderhoud van de boezemkade. Voor werkzaamheden binnen de kernzone en de obstakelvrije zone van de boezemkade is een vergunning nodig.

In het plangebied liggen hoofdwatertgangen van Wetterskip Fryslân. De hoofdwatertgangen hebben een belangrijke aan-, af- en doorvoer functie. Voor het onderhoud van deze watertgangen is een obstakelvrije zone van 5 meter vanaf de oever noodzakelijk. In dit gebied mag niet worden gebouwd.

De structuurbepalende waterlopen en de waterlopen die van belang zijn voor de waterhuishouding en het vaarverkeer zijn als water bestemd. Hiermee is de functie van de natte infrastructuur beschermd in het bestemmingsplan.

4 . 8

L u c h t k w a l i t e i t

Op 1 maart 1993 is de Wet milieubeheer (Wm) in werking getreden. Onder andere de Europese regelgeving voor de luchtkwaliteit is met de inwerkingtreding van de wijziging van de Wm (onderdeel luchtkwaliteitseisen) op 15 november 2007 in de Nederlandse wet- en regelgeving verwerkt.

Uitgangspunt van de Wm is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. Hierin is bepaald wanneer en hoe overschrijdingen van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit moeten worden behandeld. In het NSL worden ook nieuwe ontwikkelingen zoals plannen voor de bouw van woningen overwogen. Plannen die binnen het NSL passen, hoeven niet meer te worden beoordeeld aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Ook plannen die niet 'in betekende mate' (nibm) gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit hoeven niet meer aan deze grenswaarden te worden beoordeeld. De eisen om te kunnen beoordelen of bij een plan sprake is van nibm, zijn vastgesteld in de algemene maatregel van bestuur (AMvB)-nibm.

In de AMvB-nibm is bepaald dat nadat het NSL of een programma voor de regio is vastgesteld een grenswaarde van 3% afname van de luchtkwaliteit als nibm kan worden aangeduid. Dit betekent een toename van ten hoogste 1,2 microgram per m³ NO₂ of PM₁₀. Gelet op de huidige en toekomstige activiteiten ligt dit niet in de lijn der verwachting. Onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

4 . 9

B o d e m

In het kader van het landelijk project "Landsdekkend Beeld Bodemverontreiniging" is in 2003 en 2004 in Fryslân een (vrijwel) provinciedekkende inventarisatie uitgevoerd naar bodemlocaties waarvan op grond van historische gegevens het vermoeden bestond dat er sprake van bodemverontreiniging zou kunnen zijn, de zogenaamde "verdachte" locaties. Al deze gevonden locaties zijn in een database verzameld. Tevens zijn bodemonderzoeksrapporten, die bij de gemeenten en de provincie aanwezig zijn, ingevoerd in de gemeentelijke bodeminformatiesystemen. De meeste locaties leveren geen onaanvaardbaar risico op en kunnen worden aangepakt wanneer er nieuwbouw, weg-aanleg of eigendomsoverdracht plaatsvindt.

Een bepaalde mate van bodemverontreiniging hoeft in veel gevallen niet direct een probleem op te leveren. In veel gevallen zal historisch onderzoek inzake de betreffende verdachte locatie kunnen uitwijzen of er voldoende aanleiding is om ook bodemonderzoek te laten uitvoeren. Met een oriënterend bodemonderzoek en/of een nader bodemonderzoek kan vastgesteld worden of er inderdaad sprake is van bodemverontreiniging, en zo ja, in welke mate en van welke omvang. Op basis van een nader onderzoek kan de provincie bepalen of er een noodzaak is tot gedeeltelijke of gehele sanering van de locatie en of er beveiligingsmaatregelen getroffen moeten worden. Daarbij zal ook de huidige en/of toekomstige bestemming en het gebruik van de locatie een rol spelen uit welke saneringsvarianten kan worden gekozen.

In het plangebied is een aantal (potentieel) vervuilde locaties aanwezig. Van vervuilde locaties die urgente sanering behoeven is echter geen sprake. De aanwezigheid van (potentieel) vervuilde locaties vormt geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

4 . 1 0

Beheerszones langs vaarwegen

In de Vaarwegenverordening Friesland (1996) zijn bepalingen opgenomen met betrekking tot het bouwen en het uitvoeren van werken binnen een vastgestelde zone langs provinciale vaarwegen. Per vaarwegklasse (CEMT-classificatie) zijn zones vastgesteld.

Tabel 2.

Zones van vaarwegen

CEMT-klasse	Beheersgrens	Bebouwingsvrije zone	
		Buitengebied, niet kanaalgebonden	Stedelijk gebied, industriegebied
IV	30	30	20
III	25	25	20
II	20	20	15
I	15	15	10
0/00	10	10	5
Staat B-Vaarweg	10	5	5

In het bestemmingsplangebied bevinden zich twee vaarwegen die onder het beheer van de provincie vallen: De Geau en de Wiiddraai zijn ingedeeld in CEMT-klasse I en hebben op grond van de vaarwegenverordening een beheersgrens van 15 meter. Op grond van artikel 11 van de verordening is het verboden om binnen de beheerszone, gemeten vanaf de waterlijn op zomerpeil, een werk te maken, op te richten of te hebben, de afmetingen van een bestaand werk te veranderen, of in het algemeen enige handeling te verrichten waardoor in de plaatselijke toestand wijziging wordt gebracht. Bovendien is het verboden om binnen afstand van 3 meter vanaf de waterlijn op zomerpeil houtgewas te hebben. Binnen stedelijk gebied geldt een beperktere bebouwingsvrije zone van 10 meter langs vaarwegen met CEMT-klasse I. Ontheffing van het bepaalde is mogelijk op grond van artikel 19 van de verordening. In het plan zijn geen nieuwbouwmogelijkheden opgenomen binnen de 1-m vanaf de waterlijn, zodat er wordt voldaan aan de bepalingen omtrent de bebouwingsvrije afstand.

Planbeschrijving

5

Middels het voorliggende bestemmingsplan wordt getracht om de bestaande kwaliteiten te behouden en waar nodig en mogelijk deze te verbeteren. Dit geldt zowel voor het wonen als voor de voorzieningen en de bedrijvigheid. Ten aanzien van deze functies zijn in dit hoofdstuk de beleidsuitgangspunten aangegeven. De beleidsuitgangspunten zijn gebaseerd op het beleid van de hogere overheden, het beleid van de gemeente zoals vastgelegd in een aantal notities en visies en op de bestaande situatie en de milieukundige randvoorwaarden zoals in de voorgaande hoofdstukken zijn beschreven.

5.1

Functioneel beleid

5.1.1

Wonen

1. Het beleid is gericht op het handhaven van de woonfunctie van de verschillende woonbuurten in IJlst. Een toename van het aantal woningen kan mogelijk worden gemaakt middels een wijzigingsbevoegdheid. De wijzigingsbevoegdheid betreft een wijziging van de agrarische functie aan de Uilenburg 56 en aan de Eegracht 57. Het maximum aantal woningen dat middels deze wijziging gerealiseerd mag worden, bedraagt 3.
2. Aan huis verbonden beroepen en - bedrijven acht de gemeente mogelijk in de woongebieden.

5.1.2

Voorzieningen

3. Het beleid is gericht op het handhaven van de bestaande voorzieningen in het plangebied.
4. Vestigingsmogelijkheden voor kleinschalige voorzieningen worden geboden in het vanouds gemengde gebied in IJlst. Het betreft hier het gebied aan een deel van de Eegracht, een deel van de Galamagracht en de Geeuwkade. Daar waar de ontsluiting het toelaat, is het beleid gericht op handhaving van dit gemengde karakter.
5. Detailhandel op bedrijfslocaties wordt door de gemeente mogelijk én wenselijk geacht. Het beleid is er dan ook op gericht dat op de verschillende bedrijfslocaties in het plangebied detailhandelsvestigingen mogelijk zijn. Nieuwvestiging van detailhandel op bedrijfslocaties kan name-

lijk een economische impuls geven aan dorpen en daarmee de leefbaarheid op het platteland vergroten. Het Streekplan Fryslân 2007 biedt echter geen ongelimiteerde mogelijkheden voor het toestaan van detailhandel op bedrijfslocaties. Het streekplan biedt geen ruimte voor detailhandel op solitair en perifeer gelegen bedrijventerreinen, omdat deze de bestaande detailhandelsstructuur van een dorp zou kunnen verstoren. Om die reden is er voor gekozen om op de solitair gelegen bedrijfslocaties en het bedrijventerrein Roodhem alleen ondergeschikte detailhandel toe te staan.

5.1.3

Bedrijvigheid

6. Vestigingsmogelijkheden voor kleinschalige en niet-milieuhinderlijke bedrijven wordt in IJlst geboden in het vanouds gemengde gebied aan een deel van de Eegracht, een deel van de Galamagracht en de Geeuwkade. Het betreft hierbij uitsluitend bedrijven uit de categorieën 1 en 2 van de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering. Bestaande bedrijven buiten dit gebied, die eveneens in de milieucategorieën 1 en 2 vallen, zijn als zodanig bestemd dan wel aangeduid.
7. Bedrijvigheid uit de milieucategorieën 3.1 (50 meter) en hoger is uitsluitend toegestaan op het bedrijventerrein Roodhem. Ter plaatse is bedrijvigheid in milieucategorie 3.1 (50 meter), milieucategorie 3.2 (100 meter) en milieucategorie 4.1 (200 meter) mogelijk op een deel van de locatie. Het onderhavige plan voorziet in een zonering van het bedrijfsterrein. Een aantal bedrijven is niet passend binnen de zonering. Het betreft de dakbedekkingsmaterialenfabriek aan de Geeuwkade 21, de machinefabriek aan De Finne 2, het metaalbewerkingsbedrijf aan de Roodhemsterweg 1-3, het bouw- en aannemersbedrijf aan de Roodhemsterweg 4 en de metaalwarenfabriek aan de Roodhemsterweg 7. Ten aanzien van deze locaties is in de planregels bepaald dat ter plaatse de bestaande bedrijvigheid is toegestaan, dan wel bedrijvigheid in de voor dat gebied van toepassing zijn milieucategorieën.
8. De jachthaven/jachtwerf aan de Nijesyl 25/27 kent een hogere milieucategorie dan 1 en 2. Ten aanzien van deze locatie is in de regels bepaald dat ter plaatse de bestaande bedrijvigheid (in casu de jachthaven/jachtwerf) is toegestaan, dan wel bedrijvigheid in de milieucategorieën 1 en 2. Ook voor het scheepstechniekbedrijf aan de Zevenpelsen en de houtzaagmolen De Rat is een dergelijke regeling opgenomen.
9. Bedrijven die op het moment van de eerste tervisielegging van het plan aanwezig in het woongebied, dan wel het gemengde gebied aanwezig zijn, zijn tot de bestaande omvang beperkt.

5 . 1 . 4

R e c r e a t i e

10. In het kampeerbeleid van de gemeente is aangegeven dat 20% van de vergunde standplaatsen op campings zoals de camping De Geeuwpolle aan het Sneekerp pad mag worden ingewisseld voor eenvoudige bouwwerken en kleine vakantiebungalows. Voor camping De Geeuwpolle betekent dit dat in totaal 4 van dergelijke onderkomens mogen worden gerealiseerd. Aan het Sneekerp pad is tevens een jachtwerf aanwezig, deze is als zodanig aangeduid.
11. In het bestemmingsplan is het initiatief Hotel IJst opgenomen (zie ook hoofdstuk 1).

5 . 2

R u i m t e l i j k b e l e i d

12. Het bestemmingsplan is gericht op het behoud en herstel van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het stadsgezicht van IJst, zoals weergegeven in de toelichting op het aanwijzingbesluit van IJst als beschermd stadsgezicht. De toelichting op de aanwijzing als beschermd stadsgezicht is als bijlage bij de planregels opgenomen.
13. De gemeente streeft naar het behoud van de bestaande hoofdvorm (goothoogte, bouwhoogte, dakhelling en dakvorm) van panden die op de bij het bestemmingsplan behorende bouwvormenkaart zijn aangegeven met "beeldbepalend" dan wel "beeldondersteunend" dan wel op de plankaart met "karakteristiek" zijn aangeduid.
14. De gemeente streeft naar het behoud van de bestaande waterlopen die structuurbepalend zijn en/of van belang zijn voor de waterhuishouding.
15. De gemeente streeft naar het behoud van de bestaande structuurbepalende groenvoorzieningen. Voor de voor IJst zo karakteristieke oertuinen is een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen in de planregels.

Juridische toelichting



6.1

Bestemmingsplanprocedure

De bestemmingsplanprocedure is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In het kort ziet deze procedure er als volgt uit:

1. Voorbereidingsprocedure

Een voorontwerpbestemmingsplan wordt opgesteld door het College van Burgemeester en Wethouders en wordt voor overleg toegezonden aan een aantal in artikel 3.1.1 van het Bro genoemde instanties en overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening voor de inspraak ter visie gelegd op de daartoe in de gemeente gebruikelijke plaatsen. Het College van Burgemeester en Wethouders reageert op het overleg (ex artikel 3.1.1 Bro) en de inspraak door in de toelichting van het plan op de gemaakte op- en aanmerkingen in te gaan en aan te geven welk standpunt de gemeente daarover inneemt.

2. Vaststellingsprocedure

Vervolgens wordt het ontwerpplan, na een officiële aankondiging daartoe in de Staatscourant en in een of meer dag- of nieuwsbladen, gedurende 6 weken ter gemeentesecretarie ter inzage gelegd (eerste terinzagelegging). De kennisgeving dient tevens langs elektronische weg plaats te vinden. Een ieder kan gedurende deze periode een zienswijze kenbaar maken bij de gemeenteraad. De gemeenteraad neemt omtrent het ontwerpbestemmingsplan en de daarover kenbaar gemaakte zienswijzen een besluit en stelt het plan (eventueel in gewijzigde vorm) vast.

3. Bekendmakingsprocedure

Nadat het plan door de gemeenteraad is vastgesteld wordt het besluit tot vaststelling van het plan binnen twee weken (zes weken indien het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld) na de vaststelling bekend gemaakt. De kennisgeving wordt tevens in de Staatscourant geplaatst en langs elektronische weg bekend gemaakt.

4. Procedure Raad van State

Uitsluitend degenen die eerder zienswijzen hebben ingediend bij de gemeenteraad kunnen nu in beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak bij de Raad van State. Het besluit tot vaststelling treedt in werking met ingang van de dag na

die waarop de beroepstermijn (zes weken) afloopt. De Afdeling beslist op een beroep binnen 12 maanden na afloop van de beroepstermijn.

6.2

Juridische vormgeving

6.2.1

Algemeen

Een bestemmingsplan bevat op basis van artikel 3.1.3 Bro naast de bij of krachtens de Wet ruimtelijke ordening voorgeschreven bestemmingen en regels, in elk geval:

- a. een geometrische plaatsbepaling van het plangebied en van de daarin aangewezen bestemmingen;
- b. een beschrijving van die bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven.

6.2.2

Afstemming op andere wetten en verordeningen

Met het oog op de duidelijkheid, dan wel om een dubbel vergunningenstelsel te voorkomen is ten aanzien van een aantal wetten en/of verordeningen aangegeven hoe het gemeentebestuur bij de toepassing van de daarin opgenomen regelingen rekening houdt met het ruimtelijk beleid zoals dat met het bestemmingsplan wordt nagestreefd. Artikel 21 van de planregels voorziet in een afstemmingsregeling.

WET OP DE OPENLUCHT- RECREATIE

In de Wet op de openluchtrecreatie was voor bijzondere vormen van kamperen een vrijstelling of ontheffing mogelijk van het verbod om buiten een kampeerterrein te mogen kamperen. Gedurende de planperiode is de Wet op de openluchtrecreatie afgeschaft.

In de planregels is per bestemming aangegeven of het plan zich tegen deze bijzondere vormen van kamperen verzet.

WATERSCHAP

Bij activiteiten waarbij ook belangen van het waterschap een rol spelen, vindt overleg plaats met het waterschap. Daarnaast blijft de Keur onverminderd van toepassing.

6.2.3

Plansystematiek

Uitgangspunt voor de bestemmingsdifferentiatie is de in de toelichting aangegeven functionele structuur. In verband daarmee is onderscheid gemaakt tussen de volgende bestemmingen:

- Agrarisch;
- Bedrijf;

- Bedrijf - Nutsbedrijf;
- Bedrijventerrein;
- Detailhandel;
- Gemengd;
- Groen;
- Maatschappelijk;
- Recreatie;
- Sport;
- Verkeer - Verblijf;
- Water;
- Woongebied.

Dubbelbestemming:

- Waarde - Archeologie.

Binnen de gegeven bestemming zijn veelal meerdere doeleinden mogelijk, met name binnen de bestemming "Gemengd".

Voorzover noodzakelijk, zijn door middel van aanduidingen, meer concreet onderdelen van de ruimtelijke en functionele structuur op de plankaart aangegeven.

In het plangebied komt een wettelijk beschermd stadsgezicht voor, namelijk het centrumgebied van IJlst. De begrenzing van dit stadsgezicht is op de plankaart aangegeven. Voor zover de gronden zijn gelegen binnen genoemd gebied, is de betreffende bestemming mede gericht op het behoud en herstel van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het stadsgezicht, zoals die zijn aangegeven in de toelichting op het aanwijzingsbesluit van IJlst als beschermd stadsgezicht. Deze toelichting is als bijlage bij de planregels opgenomen.

BESCHERMD STADSGEZICHT

Ten aanzien van het bouwen is een uitgebreid beschermingsregime opgenomen. Voor het stadsgezicht is een afzonderlijke kaart gemaakt: de bouwvormenkaart. Voor elk (hoofd)gebouw zijn de goothoogte, bouwhoogte en dakhelling op de kaart opgenomen. Voor gebouwen is een driedeling gemaakt in gebouwen, namelijk beeldbepalende gebouwen, beeldondersteunende gebouwen en neutrale gebouwen. Voor beeldbepalende en beeldondersteunende gebouwen is tevens de dakvorm aangegeven. In de planregels is ten aanzien van deze panden bepaald dat de bestaande hoofdvorm, bestaande uit goothoogte, bouwhoogte, dakhelling en dakvorm, gehandhaafd dient te blijven.

Verder is een stelsel van nadere eisen opgenomen (zie ook hierna), waarbij binnen het beschermde stadsgezicht nadere eisen kunnen worden gesteld aan de gevelindeling, het materiaalgebruik van hoofdgebouwen, de dakvorm en het materiaalgebruik van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, en de plaats en hoogte van erfafscheidingen. De nadere eisen kunnen worden gesteld met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd stadsgezicht.

Voor het afwijken bij omgevingsvergunningen en het toepassen van wijzigingsbevoegdheden geldt een vergelijkbaar regime, in die zin dat deze bevoegdhe-

den niet worden toegepast indien dit leidt tot een onevenredige aantasting van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd stadsgezicht.

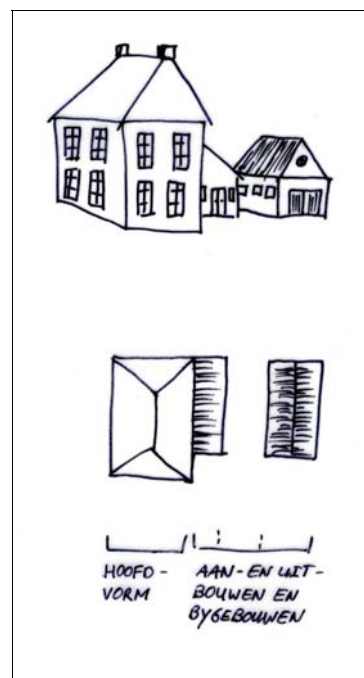
ONDERSCHIED HOOFD-
GEBOUWEN EN AAN- EN
UITBOUWEN EN
BIJGEBOUWEN

In de bestemmingen waarbinnen het stedenbouwkundig beeld thans differentiatie laat zien in hoofdgebouwen en aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen (zoals woongebied en gemengde doeleinden) is in de bouwregels onderscheid gemaakt tussen bouwregels voor de hoofdgebouwen en bouwregels voor de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen.

Een hoofdgebouw wordt omschreven als een gebouw dat op een bouwperceel architectonisch, dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken, met inbegrip van aan- en uitbouwen. Het hoofdgebouw laat zich nader onderverdelen in een hoofdvorm en aan- en uitbouwen. De aan- en uitbouwen worden in de begripsomschrijving derhalve als onderdeel van het hoofdgebouw omschreven en zijn qua vorm daarvan te onderscheiden en zijn door de ligging en/of in architectonisch opzicht ondergeschikt aan de hoofdvorm.

Voor hoofdvorm en aan- en uitbouwen gelden door het verschil in verschijningsvorm en plaatsing op het perceel afzonderlijke bebouwingsbepalingen. Daarom is bij de bebouwingsbepalingen voor de hoofdgebouwen steeds expliciet aangegeven dat deze bepalingen niet gelden voor de tot het hoofdgebouw behorende aan- en uitbouwen. Daarvoor zijn afzonderlijke bepalingen opgenomen die tevens gelden voor de bijgebouwen en de overkappingen.

Ter verduidelijking is in volgende figuur het onderscheid aangegeven tussen de hoofdvorm (hoofdgebouwen exclusief de aan- en uitbouwen) en de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen.



Artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening biedt de mogelijkheid om in een bestemmingsplan ontheffingen op te nemen teneinde flexibiliteit in het bestemmingsplan aan te brengen om zo te kunnen inspelen op actuele ontwikkelingen of inzichten of op bouw- en aanlegactiviteiten die niet passen binnen de regels van het bestemmingsplan, maar waaraan men in uitzonderlijke gevallen wel medewerking wil verlenen.

In het plan opgenomen afwijkingsmogelijkheden worden echter slechts in zeer uitzonderlijke gevallen gebruikt. Het gewenste beleid ten aanzien van het bouwen en het gebruik van gronden is immers in de planregels bij recht vastgelegd! Het toepassen van de afwijkingsbevoegdheid ziet de gemeente als een kwestie van "NEE, mits...". Alleen wanneer zwaar wegende belangen aanwezig zijn, zullen Burgemeester en Wethouders gemotiveerd bij een omgevingsvergunning afwijken. De motivering wordt gedaan aan de hand van de bij de afwijkingsregel opgenomen criteria.

Het stellen van nadere eisen heeft tot doel om op een later tijdstip dan bij de totstandkoming van het bestemmingsplan te bezien of op bepaalde punten een nadere eis in een concreet geval noodzakelijk is. Een nadere eis kan daarom worden gezien als een beperking van hetgeen zonder de toepassing van de nadere eisenregeling op grond van de regels mogelijk zou zijn. In de planregels is uit oogpunt van rechtszekerheid zo helder en concreet mogelijk aangegeven wanneer en welke nadere eisen kunnen worden gesteld. De criteria zijn zo objectief mogelijk geformuleerd.

In het onderhavige bestemmingsplan kunnen (afhankelijk van de bestemming) met het oog op:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- de sociale veiligheid;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de woonsituatie;
- de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd stadsgezicht,

nadere eisen worden gesteld aan:

voor zover de gronden zijn gelegen binnen het op de plankaart met "beschermd stadsgezicht" aangeduide gebied:

- de gevelindeling van gebouwen, in die zin dat deze overwegend verticaal gericht dienen te zijn en waarbij de lengte-/breedteverhouding ten minste 2:1 dient te bedragen;
- het materiaalgebruik bij gebouwen in die zin dat sprake dient te zijn van gebakken stenen en gebakken dakpannen en dat in de kleurstelling aangesloten dient te worden bij het traditionele kleurgebruik;
- de dakvorm en het materiaalgebruik van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, in die zin dat de dakhelling ten minste 40° dient te zijn en gebruik wordt gemaakt van gebakken materialen en/of hout in traditionele kleurstellingen;

- de plaats en hoogte van erfafscheidingen;
- het materiaalgebruik van erfafscheidingen in die zin dat deze van hout zijn opgetrokken;
- de plaats en oppervlakte, bouwhoogte en goothoogte van de bebouwing,

en voor gebieden buiten de grenzen van het beschermd stadsgezicht aan de plaats en oppervlakte, bouwhoogte en goothoogte van de bebouwing.

Zo kan bijvoorbeeld in het geval van een gewenst bijgebouw op een perceel dat centraal in de stad is gelegen en eigenlijk aan drie zijden door de openbare weg wordt omringd een nadere eis worden gesteld aan de plaats van het bijgebouw op het perceel in verband met het karakteristieke bebouwingsbeeld en met het oog op de verkeersveiligheid. Het kan immers niet zo zijn dat een bijgebouw het karakteristieke aanzicht op een monumentaal pand ontnemt. Bovendien dient te worden voorkomen dat het bijgebouw te dicht op de weg wordt geplaatst en ter hoogte van een kruising het zicht op de kruising ontnemt. In dat geval zullen Burgemeester en Wethouders een nadere eis stellen aan bijvoorbeeld de situering van het bijgebouw en stellen dat het bijgebouw op grotere afstand achter de voorgevel wordt gebouwd dan de toegestane 3 meter.

6 . 2 . 4

A f z o n d e r l i j k e b e s t e m m i n g e n

AGRARISCH

De bestemming "Agrarisch" betreft enkele gronden aan de westzijde van het plangebied, het agrarisch bedrijf aan de Uilenburg 56 en het agrarisch bedrijf aan de Eegracht 57. De gronden zijn bestemd voor agrarische cultuurgronden en het uitoefenen van een grondgebonden agrarisch bedrijf. Binnen de bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarbij de agrarische functie (voorzover het de gebouwen en erven betreft) gewijzigd kan worden naar de functie wonen.

Gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. De goot- en bouwhoogte mag niet meer dan de op de bouwvormenkaart aangegeven hoogte bedragen.

BEDRIJF

De bestemming "Bedrijf" betreft de her en der verspreide bedrijfslocaties in IJlst, die buiten het van oudsher gemengde gebied en het bedrijventerrein zijn gelegen. Ondergeschikte detailhandel is eveneens in de bestemming begrepen. De jachtwerf/jachthaven aan de Nijesyl 25/27 is vanwege de afwijkende milieucategorie als zodanig op de plankaart aangeduid.

Gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. De goot- en bouwhoogte mag niet meer dan de op de plankaart aangegeven hoogte bedragen, ofwel de op de bouwvormenkaart aangegeven maten moeten in acht worden genomen.

De bestemming "Bedrijf - Nutsbedrijf" betreft de nutsvoorzieningen die verspreid in de stad zijn gelegen. Gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. De goot- en bouwhoogte mag niet meer dan de op de plankaart aangegeven hoogte bedragen.

BEDRIJF-NUTSBEDRIJF

Het bedrijventerrein Roodhem is vanwege zijn omvang afzonderlijk bestemd. Ten aanzien van de toelaatbaarheid van de bedrijvigheid op het bedrijventerreinen is op de plankaart een zonering aangegeven. De bestaande bedrijven die niet binnen deze zonering passen, zoals de dakbedekkingsmaterialenfabriek, zijn als zodanig op de plankaart aangegeven. Detailhandel is niet toegestaan. In het plan is een afwijkingsregeling opgenomen die het mogelijk maakt van dit verbod onder voorwaarden bij een omgevingsvergunning af te wijken voor detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen en detailhandel in volumineuze goederen.

BEDRIJVENTERREIN

Gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. De goot- en bouwhoogte mag niet meer dan de op de plankaart aangegeven hoogte bedragen.

De supermarkt aan De Dassenboarch kent de bestemming "Detailhandel". Gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. De goot- en bouwhoogte mag niet meer dan de op de plankaart aangegeven hoogte bedragen. Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

DETAILHANDEL

De gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, detailhandel, bedrijven behorende tot de categorieën 1 of 2, zoals genoemd in de bij de regels gevoegde Staat van Bedrijven, en wonen. De horecabedrijven aan de Galamagracht en Popmawal zijn als zodanig op de plankaart aangeduid.

GEMENGD

Gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. De maatvoering zoals die op de bouwvormenkaart is aangegeven dient in acht te worden genomen. Het aantal woningen mag niet meer dan het bestaande aantal per bouwvlak bedragen.

De bestemming "Groen" betreft de brede groenstroken langs het bedrijventerrein Roodhem, de groene afronding aan de zuidzijde van het beschermd stadsgezicht en een aantal structurele groengebieden in de woonbuurten. Ook de voor IJlst zo karakteristieke overtuinen kennen deze bestemming en zijn bovendien voorzien van een nadere aanduiding "overtuinen". Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Ten behoeve van het behoud van de overtuinen is een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen. Voor het aanbrengen of kappen van bomen en hagen en het aanbrengen van vlonders is een omgevingsvergunning vereist.

GROEN

De bestemming "Maatschappelijk" betreft de basisscholen, het dorps huis, de kerken, het verzorgingshuis het gemeentehuis, het jeugdcentrum, de begraafplaats en de bibliotheek. De op de plankaart voor maatschappelijke doeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, be-

MAATSCHAPPELIJK

graafplaats voor zover de gronden zijn aangeduid met "begraafplaats" en groen- en speelvoorzieningen.

Gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. De goot- en bouwhoogte mag niet meer dan de op de plankaart aangegeven hoogte bedragen ofwel de op de bouwvormenkaart aangegeven maten moeten in acht worden genomen. Dienstwoningen mogen er niet worden gebouwd.

- RECREATIE De camping en het jachtverhuurbedrijf aan het Sneekerpad zijn bestemd voor "Recreatie". De aanwezige jachtwerf is als zodanig aangeduid. Gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. De goot- en bouwhoogte mag niet meer dan de op de plankaart aangegeven hoogte bedragen. Ter plaatse is ten hoogste 1 bedrijfswoning toegestaan.
- SPORT Het sportcomplex, de ijsbaan en de fierljepaccommodatie is bestemd voor "Sport". Sportvoorzieningen met daarbij inbegrepen (additionele) voorzieningen als was- en kleedruimten, kantine, bergings- en stallingsruimten en verenigingsgebouw zijn binnen deze bestemming toegestaan. Gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. De goot- en bouwhoogte mag niet meer dan de op de plankaart aangegeven hoogte bedragen. De opgaande beplanting rond de sportvelden is als zodanig op de plankaart aangeduid. In de regels is bepaald dat er dient te worden uitgegaan van behoud van de bestaande opgaande beplanting.
- VERKEER-VERBLIJF De bestemming "Verkeer-Verblijf" betreft de ontsluitingswegen van de stad. In de bestemming zijn de bij het wegverkeer gebruikelijke voorzieningen, zoals bermbeplanting, bruggen, voorzieningen voor voetgangers en fietsers, bushaltes e.d. begrepen. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van het brugwachtershuisje bij Nijezijsl.
- WATER De gronden bestemd voor "Water" betreft De Geau, de Wiiddraai, Bolswarderfeart, It Sou, Tsjerkesleat en de Riper Feart, en de grootschalige waterpartijen in de buurt De Iendracht. De gronden zijn bestemd voor water en oeverstroken, waterhuishoudkundige voorzieningen en bruggen, uitsluitend voor zover de gronden als zodanig op de plankaart zijn aangeduid.
- WOONGEBIED De woningen in het plangebied die niet binnen de bestemming "Gemengd" vallen of geen dienst- of bedrijfswoning zijn, kennen de bestemming "Woongebied". De op de plankaart voor "Woongebied" aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroepen. Tevens zijn groenvoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen, verkeers- en verblijfsvoorzieningen, en water in de bestemming begrepen. Aan de grachten, Zevenpelsen en Uilenburg komt van oudsher in het woongebied enige functiemenging voor. De hier gevestigde detailhandel, bedrijven en kantoren zijn voorzien van een aanduiding, zodat deze functies, naast de woonfuncties, planologisch mogelijk zijn.

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. De goot- en bouwhoogte mag niet meer dan de op de plankaart aangegeven hoogte bedragen, ofwel de op de bouwvormenkaart aangegeven maten moeten in acht worden genomen. Het aantal woningen mag niet meer dan het bestaande aantal woningen per bouwvlak bedragen.

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen ten minste 3 meter achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd. De goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 3 meter bedragen, dan wel niet meer dan de hoogte van de bovenzijde van de afgewerkte vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd. De bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 5,5 meter bedragen. De bouwhoogte van aan- en uitbouwen en aan het hoofdgebouw gebouwde bijgebouwen mag niet meer dan 7 meter bedragen. De gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 100 m² bedragen.

Dubbelbestemming

De voor "Waarde - Archeologie" aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemming), tevens bestemd voor het herstel en behoud van archeologische waarden.

WAARDE-ARCHEOLOGIE

Uitvoerbaarheid

7

7.1

Economische uitvoerbaarheid

Het onderhavige plan is een beheerplan, waarmee geen grote kosten zijn gemoeid. Vanuit het economisch oogpunt mag het plan uitvoerbaar worden geacht.

7.2

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De resultaten van de inspraak en het overleg ex artikel 3.1.1 Bro komen in deze paragraaf aan de orde.

7.2.1

Overleg

Het voorontwerpbestemmingsplan IJlst en de beleidsnotitie decentraal Hotel IJlst zijn in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Bro verzonden aan diverse instanties. Van de volgende instanties is een reactie ontvangen:

- a. Provincie Fryslân, d.d. 8 juni november 2010;
- b. VROM-Inspectie, d.d. 11 juni 2010;
- c. Brandweer Fryslân, d.d. 8 juni 2010;
- d. Vitens, d.d. 1 juni 2010.

Vitens heeft aangegeven geen op- of aanmerkingen op het plan of de beleidsnotitie te hebben.

Afschriften van de reacties zijn opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting. Op de reacties wordt hierna ingegaan.

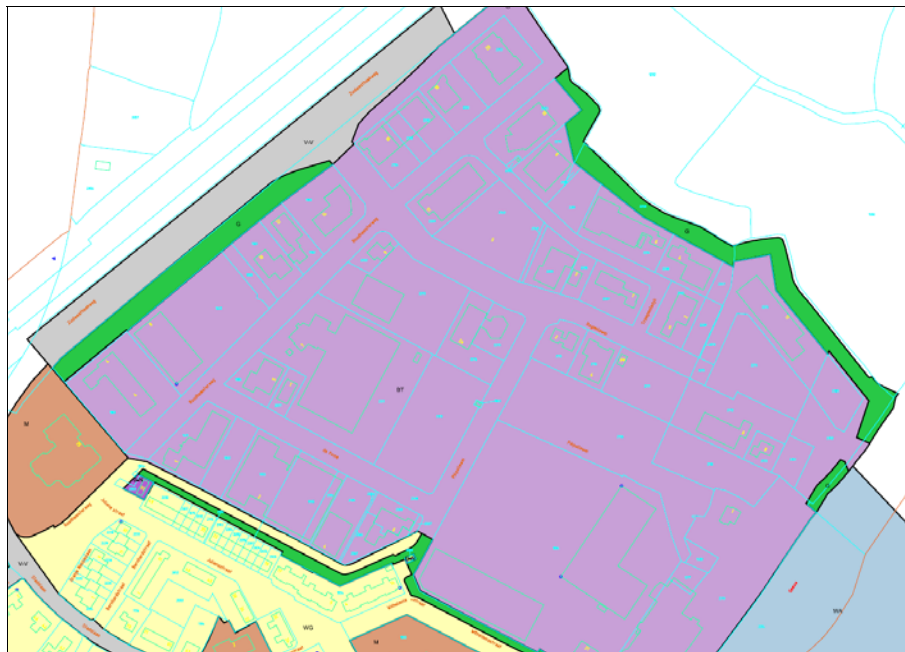
Ad. a. Provincie Fryslân

Opmerking 1: Landschappelijke inpassing (categorie 2)

De provincie merkt op dat het bedrijventerrein van IJlst landschappelijk is ingepast met opgaande beplanting. De provincie spreekt haar waardering uit voor de groenbestemming die op deze gronden is gelegd. Wel adviseert de provincie een aanlegvergunningstelsel op te nemen ter bescherming van de aanwezige beplanting.

Reactie

De gronden waar de provincie op doelt, zijn in eigendom van de gemeente (zie figuur 11). Dit gegeven, samen met de bestemming 'Groen', biedt in de ogen van de gemeente voldoende waarborgen voor het behoud van de opgaande beplanting rond het bedrijventerrein. De opmerking van de provincie wordt dan ook voor kennisgeving aangenomen.



Figuur 11. Ligging kadastrale grenzen

Opmerking 2: Detailhandel (categorie 2)

De provincie meent dat het toestaan van ondergeschikte detailhandel van ter plaatse vervaardigde goederen op het bedrijfsterein aanvaardbaar kan zijn. De door de gemeente opgenomen algemene ontheffing voor ondergeschikte detailhandel acht de provincie echter te ruim. De provincie adviseert de bepaling aan te scherpen en alleen detailhandel toe te staan die verband houdt met de hoofdfunctie en daaraan bedrijfsmatig en qua omvang ondergeschikt is.

Reactie

Ondergeschikte detailhandel is in artikel 1 sub mm van het bestemmingsplan beschreven als *detailhandel die qua oppervlakte en qua functie ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit van een niet-detailhandelsbedrijf*. Deze beschrijving komt overeen met de door de provincie gewenste beschrijving. De opmerking van de provincie wordt dan ook voor kennisgeving aangenomen.

Opmerking 3: Perifere detailhandel (categorie 2)

In het plan wordt, zo merkt de provincie op, middels ontheffing detailhandel in landbouwwerktuigen, auto's, motoren, boten en caravans toegestaan. Daarnaast kan ook ontheffing worden verleend voor niet genoemde volumineuze goederen, mits passend bij de aard en schaal van IJlst. In het Streekplan Fryslân

In 2007 is een limitatieve lijst opgenomen van perifere branches die zijn toegestaan. De provincie adviseert de gemeente in de ontheffing gebruik te maken van deze lijst en de algemene ontheffing voor volumineuze goederen te schrappen.

Reactie

De mogelijkheden voor perifere detailhandel die in het voorontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen, zijn overgenomen uit de vigerende bestemmingsplannen voor het bedrijventerrein van IJlst. De lijst van de provincie verschilt op ondergeschikte punten van de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt en maakt vormen van detailhandel mogelijk die de gemeente niet op het bedrijventerrein beoogt, zoals supermarkten. De gemeente past het plan aan in die zin dat qua terminologie zoveel mogelijk bij de lijst van de provincie wordt aangesloten, zonder dat de gemeente de volledige lijst van de provincie overneemt.

Opmerking 4: Wonen (categorie 2)

Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het plan die het mogelijk maakt het aantal woningen binnen het bouwvlak te vergroten. De provincie adviseert in deze wijzigingsbevoegdheid een koppeling met een geaccordeerd woonplan op te nemen.

Reactie

De gemeente past het plan aan in die zin dat een koppeling met een geaccordeerd woonplan wordt opgenomen.

Opmerking 5: Wijzigingscriterium (categorie 4)

De provincie geeft aan dat het in artikel 15.7, lid a, sub 2, onder b opgenomen wijzigingscriterium ook zou moeten gelden bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid onder 15.7, lid a, sub 1.

Reactie

De gemeente past het plan aan in die zin dat het genoemde criterium inzake wegverkeerslawaaï ook zal gelden voor de wijzigingsbevoegdheid die verplaatsing van bouwgrenzen mogelijk maakt.

Ad. b. VROM-Inspectie

Opmerking:

De VROM-Inspectie constateert dat er in het bestemmingsplan sprake is van een nationaal belang (nummer 19, Nationaal cultureel erfgoed) hetgeen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

De VROM-Inspectie geeft aan dat in het bestemmingsplan uitvoerig rekening wordt gehouden met het beschermde stadsgezicht. In de toelichting wordt helder ingegaan op het aanwezige karakter en het ruimtelijk beleid. Ook in de regels is, daar waar dit van toepassing is, de doelstelling van het beschermde stadsgezicht goed verankerd. De VROM-Inspectie constateert echter ook dat in het plan de nodige flexibiliteit aanwezig is, met name door de zinsnede dat cultuurhistorische waarden "niet onevenredig aangetast mogen worden". De vraag is wanneer hier sprake van is en wie dit toetst. Om die reden adviseert de VROM-Inspectie bij ontheffingen en wijzigingsbevoegdheden de monumentencommissie als adviesinstantie op te nemen. Dit geldt eveneens bij aanlegvergunningen.

Reactie

De toetsende instantie voor nadere eisen, ontheffingen, wijzigingsbevoegdheden en aanlegvergunningen is de gemeente. De gemeente zal derhalve de afweging maken of er sprake is van een onevenredige aantasting van de cultuurhistorische ruimtelijke waarden van het beschermd stadsgezicht. De gemeente voert een vergelijkbare toetsing al vele jaren uit bij de rijksbeschermd dorpsgezichten van Heeg en Woudsend, maar bijvoorbeeld ook bij de door de gemeente aangewezen beschermde dorpsgezichten als Greonterp en Scharnegoutum. Om tegemoet te komen aan de wens van de VROM-inspectie zal de gemeente in de regels opnemen dat in voorkomende gevallen advies zal vragen aan de gemeentelijke monumentencommissie.

Ad. c. Brandweer Fryslân (Brandweer Sneek)

Opmerking:

De Brandweer Fryslân geeft aan geen opmerkingen te hebben over het bestemmingsplan en de beleidsnotitie decentraal Hotel IJlst, behoudens een aanvulling op de wijzigingsbevoegdheid die het decentraal hotel mogelijk maakt. De Brandweer geeft aan dat ook moet worden opgenomen dat wordt voldaan aan het Gebruiksbesluit.

Reactie

De gemeente past het plan aan in die zin dat aan de diverse wijzigingsbevoegdheden ten aanzien van het decentraal Hotel IJlst de voorwaarde wordt toegevoegd dat, naast aan de Bouwverordening en het Bouwbesluit, ook dient te worden voldaan aan het Gebruiksbesluit.

7.2.2

I n s p r a a k

Het voorontwerp van het bestemmingsplan IJlst en de beleidsnotie decentraal hotel IJlst hebben vanaf 9 mei 2010 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Op 20 mei 2010 is in de Stadslaankerk te IJlst een informatieavond gehouden. Op deze avond waren ongeveer 50 belangstellenden aanwe

zig. Op de avond is een toelichting gegeven op het bestemmingsplan en de plannen inzake Hotel IJlst. Een verslag van deze inloopavond is als bijlage 3 opgenomen. Met name de plannen voor Hotel IJlst riepen bij de aanwezigen enige vragen op. Het betrof dan vooral de aspecten parkeren en privacy. Wezenlijke gevolgen voor de verdere planontwikkeling en planvorming hebben de vragen en opmerkingen niet gehad.

Gedurende de termijn van terinzagelegging is één inspraakreactie ingediend. In verband met de Wet bescherming persoonsgegevens, die van toepassing is op de dit bestemmingsplan met bijbehorende bijlagen, is de inspraakreactie geanonimiseerd. De inspraakreactie is als bijlage 4 bij deze toelichting opgenomen.

Opmerking 1: Hotelplan

Inspreker geeft aan het idee van Hotel IJlst een goed plan te vinden maar geeft dat bij het realiseren van hotelactiviteiten op het perceel Eegracht 59/60 rekening dient worden gehouden met het nabijgelegen veehouderijbedrijf van inspreker. Inspreker wil graag gevrijwaard blijven van last c.q. overlast van alle gebeuren rondom het hotelwezen en de hotelgasten.

Reactie

In de wijzigingsbevoegdheden is bepaald dat alvorens deze ten behoeve van het Hotel IJlst zullen worden toegepast, er eerst moet worden gekeken of er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van onder andere de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Daarbij zullen de bedrijfsactiviteiten van het aanwezige veehouderijbedrijf uiteraard in ogenschouw worden genomen. Indien toepassing wordt gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid en er ter plaatse een hotelkamer gerealiseerd wordt, zullen de gasten bij verhuur van deze hotelkamer door de "receptie" op de aanwezigheid van het veehouderijbedrijf naast het perceel Eegracht 59/60 worden gewezen. De gemeente is van mening dat voorgaande voldoende zekerheden biedt dat inspreker geen onevenredige last c.q. overlast van het Hotel IJlst zal ondervinden.

Opmerking 2: Vernatting Ruterpolder

Inspreker geeft aan dat in het bestemmingsplan wordt gesproken over vernatting van de Ruterpolder. Inspreker is het hier niet mee eens, daar inspreker gronden heeft in deze polder. Inspreker wil dat het huidige waterpeil gehandhaafd blijft.

Reactie

De opmerking van inspreker verwijst naar hetgeen in de Structuurvisie 2020, gemeente Sneek & Wymbritseradiel, is opgenomen. De Ruterpolder maakt, behoudens de woonboerderij aan de Ruterpolderwei 1, geen deel van het voorliggende bestemmingsplan. De opmerking wordt dan ook voor kennisgeving aangenomen.