

B i j l a g e 1 :
B e l e i d s n o t i t i e
d e c e n t r a a l h o t e l I J I s t

Beleidsnotitie decentraal hotel IJlst

Gemeente
Wymbritseradiel



VOORONTWERP

Beleidsnotitie decentraal hotel IJlst

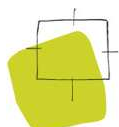
VOORONTWERP

Inhoud

Notitie + bijlagen

15 maart 2010

Projectnummer 285.00.30.31.00



Ideeën voor een plek

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	De vraag van de initiatiefnemers	7
3	Reden om medewerking te verlenen	9
4	Randvoorwaarden	11
5	Planologisch juridische mogelijkheden om tot uitvoering te komen	19

Bijlagen

Inleiding



De voorliggende beleidsnotitie is opgesteld naar aanleiding van een bijzonder initiatief dat in IJlst is ontstaan. Dit initiatief heet 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 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.

Het concept past echter niet in het bestaande beleid van de gemeente (bijvoorbeeld het recreatiebeleid en het vigerende bestemmingsplan). De voorliggende beleidsnotitie heeft als doel het initiatief mogelijk te maken. Dit wordt beoogd met behoud van het originele en creatieve karakter van het initiatief, maar wel zo dat zoveel mogelijk recht wordt gedaan aan de aandachtspunten die vanuit de ruimtelijke ordening en wet- en regelgeving bestaan. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de waarde van het beschermde stadsgezicht, aan regels ten aanzien van brandveiligheid en dergelijke.

In de voorliggende notitie wordt achtereenvolgens ingegaan op de volgende onderwerpen:

- De vraag zoals deze door de initiatiefnemers is geformuleerd;
- De reden waarom (onder voorwaarden) aan het initiatief medewerking wordt verleend;
- De randvoorwaarden waaronder aan het initiatief medewerking wordt verleend;
- De mogelijkheden om het initiatief planologisch-juridisch in te passen.

De vraag van de initiatiefnemers



Een omschrijving van de vraag van de initiatiefnemers is gebaseerd op door de aanvragers opgestelde notitie en op een gesprek met deze initiatiefnemers de heer G. Beerda en mevrouw S. Rosendaal.

Waarom een decentraal hotel?

Het initiatief voor Hotel IJlst is ontstaan op het symposium Houdstad IJlst. Op dit symposium werd geconstateerd dat de kracht van IJlst vooral de stad zelf was. Een historische stad, nog vrijwel on-ontdekt, centraal gelegen, bereikbaar over de weg, het spoor en het water gelegen in een landschap dat kenmerkend is voor Friesland. Er ontstond een idee om bezoekers de kans te bieden een dag of een paar dagen in IJlst te wonen. Niet in een verzamelgebouw maar in de prachtige stad zelf.

Het initiatief wil IJlst geruisloos levendiger maken. De opzet is kleinschalig en dat past goed bij de stad. De komst van kwaliteitszoekers kan een impuls geven aan kleinschalig ondernemerschap (kleinschalig museum, kleinschalige winkeltjes of galeries, horeca, elektrisch varen, etc.). Ook levert het concept een financiële bijdrage aan het behoud van het cultuurhistorische erfgoed.

Het concept

De kamers van Hotel IJlst bevinden zich op uitzonderlijke plekken in Oud IJlst. In woonhuizen aan de gracht, in schuren in de polder, in priëlen langs het water of op schepen. De kamers blinken uit in slaapcomfort en hoogwaardig sanitair. Gasten kunnen de kamers binnengaan en verlaten zonder tussenkomst van de eigenaar van het pand¹. Het ontbijt wordt aan huis geserveerd.

Ondernemende IJlsters stellen ruimte beschikbaar die wordt ingericht als hotelkamer. De centrale organisatie doet de rest. Alle werkzaamheden die verband houden met promotie, boekingen, administratie, ontvangst, schoonmaken en hotelservices zoals het ontbijt worden verricht door de medewerkers van Hotel IJlst. 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).

¹ Dit kan bijvoorbeeld ook in de vorm van met pasjes te bedienen deuren vanuit een hal in een woning.

Als mogelijke accommodaties kunnen volgens de initiatiefnemers worden genoemd (in volgorde van belang voor het concept weergegeven):

- hoofdgebouwen en bijgebouwen met een woonbestemming;
- gebouwen met een maatschappelijke bestemming (scholen, kerken);
- gebouwen met een bedrijfsbestemming (schuren);
- schepen;
- verbouwde bouwwerken (dit is een specifiek idee voor de voedersilo op het erf van Uilenberg 56);
- op termijn zouden ook enkele selfsupporting gebouwen (energie nul, niet verbonden met het leidingnet) die aan de rand van het plangebied worden geplaatst tot de mogelijkheden behoren.

Voorwaarden

De kamers van Hotel IJlst zijn te vinden in of nabij het beschermde stadsgezicht. Als zoekgebied geldt het beschermde stadsgezicht aangevuld met de omgeving van de molen (Snekerpad en Geeuw-kade) en de Rüterpolderwei.

Er is verschil gemaakt tussen het gedeelte van het gebied dat valt in het in ontwikkeling zijnde bestemmingsplan voor IJlst en het gedeelte dat valt in het bestemmingsplan buitengebied.

De volgende voorwaarden zijn voor de initiatiefnemers van belang:

- Er wordt geïnvesteerd in een hoogwaardige verblijfsaccommodatie;
- De locatie is aantrekkelijk;
- De locatie is zonder tussenkomst van de eigenaar toegankelijk;
- Ondernemers ondersteunen het concept van Hotel IJlst en willen actief bijdragen aan de beoogde kwaliteit.

Belangstelling

Er zijn op dit moment negen concreet geïnteresseerde ondernemers/bewoners van IJlst. Zij zijn goed voor realisatie van 14 kamers met in totaal 30 slaappleaatsen. Er zijn nog drie ondernemers/bewoners die de mogelijkheden voor deelname willen aftasten. Deze zijn goed voor de realisatie van 3 kamers met in totaal 7 slaappleaatsen. Aan potentieel geschikte locaties heeft IJlst een rijkdom aan mogelijkheden die het beoogde aantal van 40 kamers kan opleveren.

Reden om medewerking te verlenen

3

Voor de gemeente bestaat er een aantal redenen om medewerking te verlenen aan het initiatief.

- a. De gemeente heeft de ambitie om de stad IJlst prominenter in beeld te brengen bij de watersporter maar zeker ook prominenter als hoofdplaats van de gemeente. Deze ambitie is verwoord in het Toeristisch Recreatief Ontwikkelingsplan 2005 (TROP). In het TROP is als hoofddoel gesteld dat de sector recreatie en toerisme versterkt zou moeten worden door accent te leggen op kwaliteit. Het initiatief Hotel IJlst sluit zeer goed aan op de hoofddoelstelling en enkele subdoelstellingen uit het TROP. Onder de subdoelstellingen van het TROP zijn onder meer opgenomen:
 - Ruimte bieden aan kwaliteitsverbetering voor zowel bestaande als nieuwe voorzieningen;
 - Meer variatie in het aanbod in de recreatiekernen;
 - Ambitieuw aan de slag door te werken aan driehonderd nieuwe banen in de sector toerisme en recreatie;
 - Verblijfsaccommodatie beleid ontwikkelen, voornamelijk gericht op meer variatie in het hoge segment.
- b. Met de opwaardering van IJlst is een begin gemaakt door het symposium IJlst Houtstad waaruit dit initiatief voortgekomen is. Gemeente en provincie gaan als vervolg op dit symposium een totaalplan maken voor IJlst. De voorlopige doelstellingen corresponderen goed met de intenties van het hotelconcept dat hier voor ligt.
- c. Naast watersportplaats en (op dit moment) de hoofdplaats van de gemeente is IJlst ook stationskern. De status van stationskern en de concrete plannen om over het spoor een stoomtrein te laten rijden, maken dat toeristen de stad met (attractief) openbaar vervoer kunnen bereiken. Het initiatief Hotel IJlst voegt daar een bijzondere overnachtingsmogelijkheid aan toe. De twee projecten kunnen elkaar versterken. De bereikbaarheid over water, op de fiets en via het spoor maakt het mogelijk gasten aan te trekken die niet alleen aangewezen zijn op de auto als vervoermiddel.
- d. Naast watersportplaats en hoofdplaats van de gemeente is IJlst ook een van de 11 Friese steden. Vanwege hun toeristische potentie zijn de Friese 11-steden benoemd als pijler van het toeristische beleid van de provincie Fryslân. Ook de gemeente wil de status van IJlst als een van de 11 steden verder ontwikkelen, rekening houdend met het specifieke

karakter van de stad. De beperkte schaal van IJlst en de relatieve rust zijn daarin belangrijke kwaliteiten. Het concept Hotel IJlst is een concept dat deze waarden als uitgangspunten neemt door de levendigheid verspreid over de stad te vergroten. Het initiatief sluit daardoor goed aan bij de provinciale en gemeentelijke ambities op dit punt.

- e. IJlst ligt in het Nationaal Landschap Zuidwest Friesland. Nationale Landschappen zijn gebieden met internationaal zeldzame of unieke en nationaal kenmerkende landschapskwaliteiten en in samenhang daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten.
- f. Het doel is om de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten van de Landschappen te behouden, duurzaam te beheren en waar mogelijk te versterken. In samenhang daarmee dient ook de toeristische betekenis toe te nemen. Hotel IJlst kan voor deze laatste doelstelling ondersteunend zijn.
- g. In IJlst komen relatief veel panden voor met lange achtertuinen. Deze situatie is relatief gunstig voor de ontwikkeling van functies bij het wonen.
- h. Het initiatief is creatief en uniek en lijkt, mede door het aantal belangstellenden dat er al in het stadium van ideevorming is, kansrijk.

Hoewel de gemeente alle aanleiding ziet voor medewerking aan het initiatief wil zij wel een aantal randvoorwaarden stellen die te maken hebben met de borging van ruimtelijke kwaliteit, van veiligheid en leefbaarheid. Deze voorwaarden zijn nader uitgewerkt in hoofdstuk 4.

Vanwege het exclusieve karakter van het decentraal hotel IJlst is ervoor gekozen om deze ontwikkeling alleen mogelijk te maken in het zoekgebied binnen de stadsgrenzen van IJlst. Eventuele ontwikkelingen buiten het zoekgebied zullen op eigen merites worden beoordeeld.

R a n d v o o r w a a r d e n

4

In het navolgende wordt ingegaan op de randvoorwaarden waaronder medewerking aan het initiatief kan worden verleend. Deze randvoorwaarden hebben te maken met potentiële problemen die door uitvoering van het concept zouden kunnen ontstaan.

Voorkomen van precedentwerking; een uniek concept specifiek voor IJlst

De gemeente ziet Hotel IJlst als een uniek concept voor de stad IJlst. Deze stad komt hiervoor, door zijn status als hoofdplaats, watersportkern, treinkern (tevens toekomstige halteplaats van een stoomtrein) en als een van de 11 steden, in aanmerking. De slagingskans van het project is gebaat bij exclusiviteit van het concept voor een decentraal hotel. Ook om deze reden is het gewenst om het concept niet overal in de gemeente in deze vorm toe te staan. Het beleid is dan ook alleen van toepassing voor IJlst en dan nog specifiek voor het in deze notitie omliggende gebied. Na een bepaalde periode (circa 10 jaar) zal dit beleid worden geëvalueerd.

Voor overige kernen blijft het recreatiebeleid zoals dat op 6 april 2004 door de gemeenteraad is vastgesteld, van toepassing (zie voor dit beleid bijlage 1).

Bewaken van veiligheid; voldoen aan het bouwbesluit

Als ondernemers gaan bouwen of verbouwen of het gebruik gaan veranderen, moet altijd voldaan worden aan de eisen van het Bouwbesluit en het Besluit brandveilig gebruik bouwwerken. In het Bouwbesluit en het Besluit brandveilig gebruik bouwwerken staan de minimum technische bouwvoorschriften. Deze voorschriften hebben betrekking op veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu. De decentrale hotelkamers worden in het geval ze bij of in een woning worden aangeboden, benaderd als een vorm van het bieden van logies als toegevoegde functie aan het wonen. In de bestemmingsplansystematiek hebben we het dan over een aanduiding, vergelijkbaar met de aanduidingen detailhandel of bedrijf aan de woonbestemming (zie hoofdstuk 5).

Bewaken van een acceptabele bebouwingsdichtheid; aansluiten bij bebouwingsregeling bestemmingsplan

Kamers van Hotel IJlst moeten binnen bestaande bouwrechten worden gerealiseerd. Dit wil zeggen dat ten behoeve van de hotelkamers geen extra bouwrechten worden toegekend boven de gangbare hoofd- en bijgebouwenregeling van het bestemmingsplan. Het initiatief is daar ook op

gericht. Het gaat immers om kamers in bestaande woningen, bedrijfsruimten, scholen, kerken, of in bijgebouwen hierbij.

Het initiatief noemt twee voorbeelden van hotelkamers die niet binnen het hiervoor omschreven beleid zouden (kunnen) passen. Het betreft het ombouwen van een voedersilo tot een hotelkamer en het realiseren van selfsupporting gebouwen in het landschap.

In het geval van de voedersilo zou een bouwwerk, geen gebouw zijnde (namelijk een bouwwerk dat niet toegankelijk is voor mensen) worden verbouwd tot een bijgebouw. Omdat het bouwwerk als object al bestaat en in het bestemmingsplan wordt bestemd, is er in ruimtelijk opzicht geen bezwaar om dit bouwwerk te verbouwen naar een hotelkamer. In dit uitzonderlijke geval zal de architectonische opgave om binnen de voorwaarden van het Bouwbesluit een hoogkwalitatieve verblijfsaccommodatie te realiseren, een bijzondere uitdaging vormen.

In het geval van de selfsupporting gebouwen zou wel bouwvolume worden toegevoegd. Voorgesteld wordt om deze vraag niet in zijn algemeenheid mogelijk te maken. Voor zover de initiatiefnemers dit onderdeel van Hotel IJlst willen realiseren is het beter te wachten tot hier een concreet plan voor is met een concreet voorgestelde locatie. Deze zou dan met behulp van de concrete gegevens kunnen worden afgewogen. Naast de hier genoemde afwegingscriteria zou daarbij de kwaliteit van de eenheden, hun locatie en hun aantal in verhouding tot het beschermde stadsgezicht en het daarom heen gelegen waardevolle landschap een belangrijk criterium zijn.

Bewaken van een acceptabele dichtheid van afgemeerde boten; beperken aantal vaartuigen voor Hotel IJlst

Naast bebouwingsdichtheid betreft het initiatief ook boten en daarmee ook de dichtheid van afgemeerde vaartuigen. Hier ligt een relatie met de gemeentelijke ligplaatsenverordening. In de ligplaatsenverordening wordt onderscheid gemaakt tussen het aanleggen, wat van beperkte duur is, en het innemen van een ligplaats. Dit laatste begrip ziet echter niet toe op een gebruik ten behoeve van een logiesfunctie. Omdat het hier gaat om gebruik voor verblijfsrecreatieve doeleinden dat niet beperkt blijft tot drie dagen, is naar onze mening een specifiek daarop gerichte aanduiding nodig in het bestemmingsplan.

Wij stellen de volgende voorwaarden voor:

- Binnen het zoekgebied decentraal hotel IJlst wordt het als gewenst geacht dat maximaal 2 á 3 vaartuigen voor hotel IJlst worden verhuurd. Worden het er meer dan druist dit in tegen het unieke karakter dat iedere locatie van hotel IJlst zou moeten hebben.
- Onder het zoekgebied decentraal hotel IJlst vallen zowel de jachthaven als de eigen en openbare oevers.

- In de jachthaven moet het niet zo worden dat het gebruik van de jachthaven door bewoners of passanten met een eigen boot wordt verdrongen doordat een structureel deel van de haven wordt ingenomen door vaartuigen die in gebruik zijn voor Hotel IJlst.
- Binnen het zoekgebied decentraal hotel IJlst mogen de eigen en openbare oevers ook ten behoeve van het hotel IJlst worden gebruikt. Aan eigen oevers geldt in principe dat één vaartuig aan eigen oever mag liggen. Het gaat daarbij om schepen met een lengte tot 15 meter en een breedte tot 4 meter (in afstemming op de ligplaatsenverordening). Bij openbare oevers geldt dat uitsluitend openbare oevers voor dit doel mogen worden gebruikt die in de ligplaatsenverordening zijn aangewezen als ligplaats voor historische vaartuigen.

In verband met de gewenste exclusiviteit mag het in zijn totaliteit gaan om maximaal 2 á 3 vaartuigen voor hotel IJlst binnen het zoekgebied decentraal hotel IJlst.

Bewaken van de ruimtelijke kwaliteit; aansluiten bij bebouwingsregeling bestemmingsplan, aandacht voor afwerking erven

De particulieren die willen deelnemen aan Hotel IJlst zullen in de meeste gevallen verbouwingen moeten verrichten om te voldoen aan de voorwaarden voor hun verblijfsaccommodatie. Bij deze verbouwingen moeten zij vanzelfsprekend rekening houden met de waarden van gebouwen met een monumentenstatus en met het beschermde stadsgezicht waarin beeldbepalende en beleidsondersteunende panden zijn aangegeven. De regels die zijn opgenomen in het bestemmingsplan zijn gericht op het behoud van de waarden van het beschermde stadsgezicht. Deze zijn dan ook onverkort van toepassing.

Ook bij nieuw te realiseren gebouwen, binnen de kwantitatieve mogelijkheden die het bestemmingsplan daarvoor biedt, zal aandacht moeten worden besteed aan ruimtelijke kwaliteit. Ook hier zijn de voorwaarden verbonden aan de bebouwingsmogelijkheden in het beschermde stadsgezicht onverkort van toepassing. Het is niet de bedoeling, dat via de toepassing van ontheffingen/vrij-stellingen die in het bestemmingsplan bestaan, bijgebouwen worden gerealiseerd in overtuinen ten behoeve van het realiseren van een hotelkamer.

In verband met de voorwaarden van Hotel IJlst om hotelkamers zelfstandig toegankelijk te maken, zullen in een aantal gevallen ook aanpassingen op het erf noodzakelijk zijn in verband met het realiseren van een toegang. Ook zal in sommige gevallen een opdeling van de buitenruimte (tuin/ terras) bij de woning worden gewenst als een deel van het hoofdgebouw of een daarbij horend bijgebouw als hotelkamer wordt gebruikt. In beide gevallen is aandacht

nodig voor de manier van inrichting van het erf met name als dit erf in het zicht ligt.

Bij de aanvraag voor een bouwvergunning zal dan ook een terreininrichtingsplan moeten worden overlegd, waaruit blijkt dat bij de kwaliteiten van de omgeving is aangesloten. Toegangen kunnen het karakter hebben van een steeg tussen bestaande bebouwing of worden afgeschermd met een haag. Ook terrasjes of delen van de tuin kunnen met hagen worden afgeschermd, maar schuttingen op in het zicht gelegen plaatsen ter opdeling van de tuin (bijvoorbeeld hoektuinen, voortuinen) zijn in het algemeen weinig passend en dus niet gewenst.

Verkeer/parkeerbeleid

De mensen die gebruik maken van de kamers komen per auto, boot, trein of fiets. Klanten die komen met de auto zullen zorgen voor meer verkeer en meer parkerende auto's in IJlst.

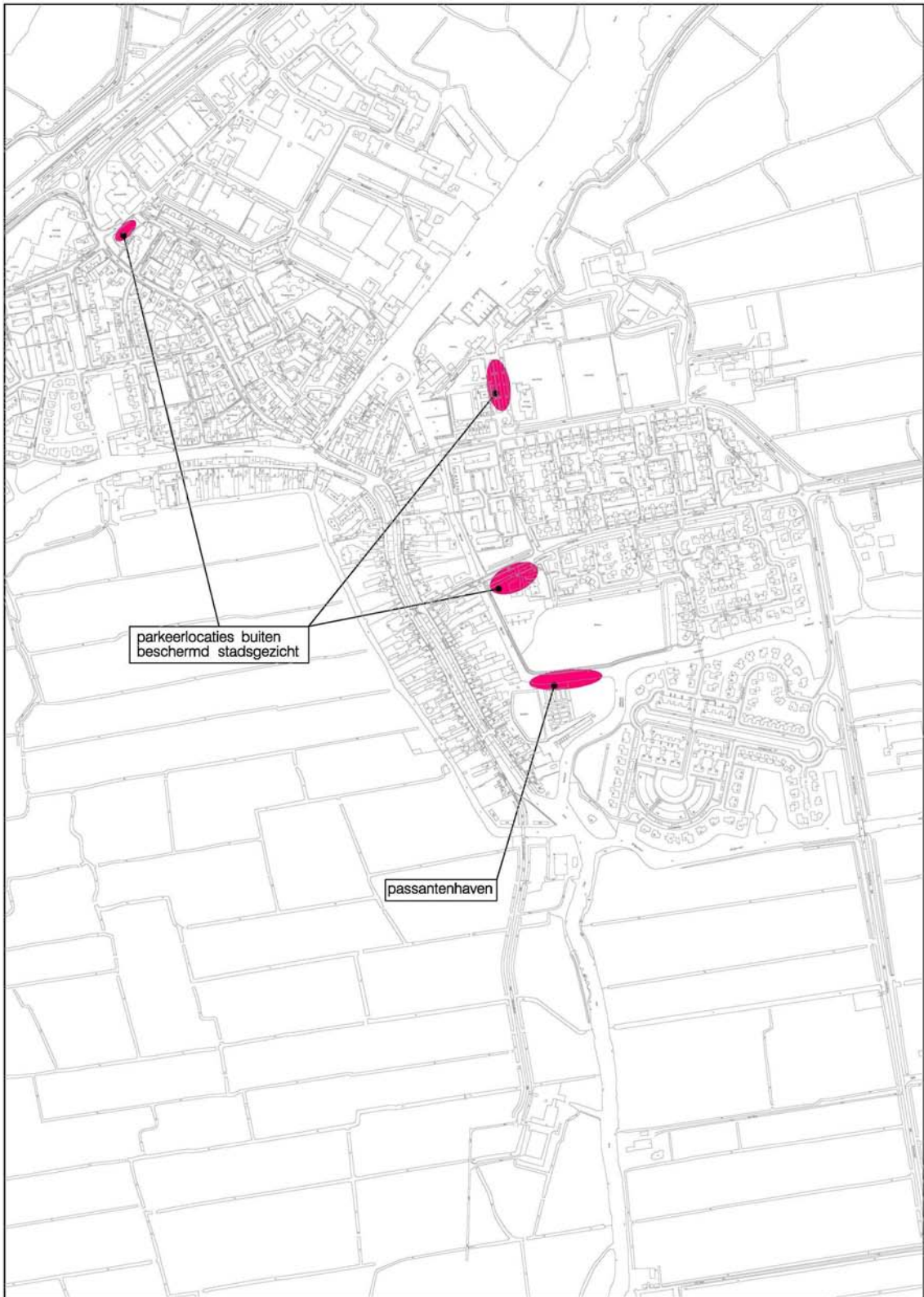
Verkeer

Uitgangspunt bij de herinrichting van het centrum van IJlst was onder meer het verkeersluw maken van de grachten. Hotel IJlst zal vanzelfsprekend enig extra verkeer aantrekken, al was het misschien zo dat gasten ook in andere gevallen wel eens een bezoek, maar dan van een dag, aan IJlst zouden hebben afgelegd. Het voordeel van het concept is echter dat de spreiding van de kamers ervoor zorgt dat er geen piekbelasting op bepaalde specifieke locaties op zal treden.

Parkeren

De parkeercapaciteit in IJlst is beperkt, dit geldt in het bijzonder voor het beschermde stadsgezicht. Een zekere verhoging van de parkeerdruk door het initiatief valt niet te voorkomen. Met de initiatiefnemers zullen afspraken worden gemaakt voor het langparkeren bij locaties die geen parkeren op het eigen erf kunnen aanbieden. Gasten moeten in dat geval worden gevraagd om hun auto na het uitladen buiten het beschermde stadsgezicht te parkeren (zie de volgende kaart). Ook zal met de initiatiefnemers worden overlegd of zij bereid zijn op enige wijze het gebruik van openbaar vervoer, boot of fiets als vervoermiddel naar Hotel IJlst te stimuleren. Gelegenheid voor het stallen van de boot zijn voor handen in de passantenhaven (zie de volgende kaart).

Binnen het beschermd stadsgezicht van IJlst geldt langs de grachten een parkeerverbod. Dit maakt handhaving van het (eventuele) niet-toegestane parkeren langs de grachten mogelijk. Er geldt immers een helder parkeerbeleid. Dit ondersteunt de gedachte dat door de vestiging van een kamer ten behoeve van Hotel IJlst geen extra parkeerdruk binnen de stadgrachten mag ontstaan en er buiten het beschermde stadsgezicht moet worden geparkeerd.



Stallingsmogelijkheden voor auto's en boten buiten het beschermde stadsgezicht

Voorkomen van overlast: beperk het aantal slaappleaatsen per woning/ object

Het opnemen van hotelkamers op percelen in het hart van de stad kan leiden tot verhoging van de gebruiksdruk en eventueel tot overlast. Om deze reden is het goed het aantal slaappleaatsen per woning of object te maximaliseren. Op deze wijze wordt ook inderdaad gezorgd voor een bepaalde spreiding over de stad in de lijn van de doelstelling IJlst geruisloos levendiger te willen maken.

Er wordt uitgegaan van de volgende randvoorwaarden:

- Op een perceel met een woonbestemming zijn maximaal 4 slaappleaatsen toegestaan binnen de bestaande bebouwing of bouwrechten. Dit is in afstemming op het beleid dat voor Bed en Brôchje is geformuleerd. Dit aantal past nog binnen een functie die bij een woning wordt uitgeoefend en daaraan ondergeschikt is.
- Op een perceel met een bedrijfsbestemming of maatschappelijke bestemming waarin een wijziging naar een logiesaccommodatie plaatsvindt, moet het aantal slaappleaatsen worden afgestemd op de ter plekke aanwezige ruimte met een maximum van 6 slaappleaatsen per object om te blijven voldoen aan de spreidingsgedachte van Hotel IJlst. In het bestemmingsplan zal dit worden ingevuld als een wijzigingsbevoegdheid. Bij deze bevoegdheid horen voorwaarden gericht op het voorkomen van onevenredige aantasting van de woonsituatie en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Zowel bij het wonen als bij het invullen van een voormalig bedrijfsgebouw of maatschappelijk gebouw met hotelkamers volgens de hiervoor gegeven maxima wordt ervan uitgegaan dat:

- parkeren kan plaatsvinden op eigen erf danwel;
- dat afspraken kunnen worden gemaakt over het langparkeren buiten het beschermde stadsgezicht.

Indien losstaande bijgebouwen voor de functie hotelkamer worden benut dient specifieke aandacht te worden besteed aan de eventuele overlast richting het belendende erf. De bouwaanvraag en het daarbij te leveren terrein-inrichtingsplan moet aangeven hoe inzicht op belendende percelen wordt voorkomen.

Behoud van de woonfunctie

- a. Voorkomen van permanente zelfstandige bewoning in losstaande bijgebouwen:

Het gemeentelijke beleid om permanente zelfstandige bewoning in losstaande bijgebouwen uit te sluiten, blijft onverkort van kracht. Een dergelijke ontwikkeling is ongewenst. In de huidige bestemmingsplannen van de gemeente wordt dit ook uitgesloten.

- b. Voorkomen van het ontstaan van zelfstandige recreatiewoningen op achtererven:

Het is evenmin de bedoeling dat van een hotelkamer in een bijgebouw een zelfstandige recreatiewoning wordt gemaakt. Daar waar de hotelkamers worden toegestaan als onderdeel van een woonfunctie dient geen opsplitsing van het perceel plaats te vinden. Indien het eigendom zou worden gesplitst zal meer behoefte ontstaan aan afscherming van de eigendommen t.o.v. het woonperceel en kunnen mogelijke conflicten ontstaan. Ook ontstaat dan een geheel ander principe dat niet primair is gericht op het bieden van logies aan wisselende gasten van de stad die een meerwaarde kunnen hebben voor de totale levendigheid van deze stad.

- c. Voorkomen van het opheffen van woningen:

Het is niet de bedoeling dat vrijstaande woningen worden opgeheven en in zijn geheel worden omgezet in "hotelkamer". In dat geval wordt in strijd gehandeld met het bestemmingsplan. Een aanduiding op grond van het in deze notitie weergegeven beleid zal niet worden toegekend in verband met de wens om de woonfunctie in IJlst te behouden.

Anders kan het liggen indien bijvoorbeeld een gedeelte van een dubbele woning, die in handen komt van één eigenaar, voor dit doel wordt aangewend. In dit geval hoeft het opheffen van de woning geen bezwaar te zijn omdat in het totale pand de woonfunctie de overheersende functie blijft.

Het voorgaande kan worden voorkomen door de regelgeving in het bestemmingsplan (onderdelen a, b en c).

Planologisch juridische mogelijkheden om tot uitvoering te komen

Planologisch juridische regeling

De gemeente Wymbritseradiel is op dit moment (december 2009) bezig met het opstellen van een bestemmingsplan voor de stad IJlst. De gemeente is voornemens het concept 'decentraal hotel' op te nemen in het ontwerp bestemmingsplan IJlst.

Voor het concept 'decentraal hotel' heeft dit een aantal voordelen:

- a. het voor IJlst unieke concept is opgenomen in het geldende bestemmingsplan;
- b. de juridische regeling is afgestemd op de regels van het bestemmingsplan IJlst.

Ad. a

Het concept 'decentraal hotel' is speciaal gericht op de stad IJlst. Binnen de stadsgrenzen is een gebied aangegeven, waarbinnen de ontwikkeling kan plaatsvinden. Het concept 'decentraal hotel' heeft een ruimtelijke impact op de omgeving. Om deze reden moet het concept worden opgenomen in een ruimtelijk plan. Het bestemmingsplan IJlst is in ontwikkeling, maar richt zich op de bestaande situatie in IJlst. Om te voorkomen dat het beleid voor het decentrale hotel als nieuwe ontwikkeling niet expliciet aan de burgers wordt gepresenteerd is ervoor gekozen om als uitgangspunt de 'Beleidsnotitie decentraal hotel IJlst' naast het voorontwerpbestemmingsplan IJlst in de inspraak te brengen. Afhankelijk van de wijze waarop de beleidsnotitie door de burgers wordt ontvangen, kan bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan het beleid voor het 'decentraal hotel' worden geïntegreerd in de toelichting en de regels van het ontwerpbestemmingsplan IJlst. Door het beleid op te nemen in het bestemmingsplan IJlst ontstaat er één ruimtelijk plan, waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor IJlst zijn opgenomen. Het wettelijk uitgangspunt is dat zo veel mogelijk ruimtelijk relevante zaken decentraal worden geregeld en opgenomen in een bestemmingsplan. Hieraan wil de gemeente zoveel mogelijk tegemoet komen.

Ad. b

Bij het opstellen van het juridisch kader voor het 'decentraal hotel' is, om bovenstaande reden, zoveel mogelijk aangesloten bij de regels van het in ontwikkeling zijnde bestemmingsplan IJlst. De opgestelde juridische regeling wordt opgenomen in de bestemmingen waarop het concept 'decentraal hotel' betrekking heeft. Het betreft de bestemmingen 'Bedrijf', 'Groen', 'Maatschappelijk', 'Water' en 'Woongebied'. Ook is er een algemene wijzigingsbevoegdheid toegevoegd aan de regels van het bestemmingsplan IJlst die is gekoppeld aan het zoekgebied 'decentraal hotel'. Deze algemene wijzigingsbevoegdheid gaat over decentrale hotelkamers in boten. De juridische regeling is als bijlage bij deze 'Beleidsnotitie decentraal hotel IJlst' toegevoegd. Bij de regels is een bijlage opgenomen die het zoekgebied 'decentraal hotel' inzichtelijk maakt qua ligging binnen de plangrens van het bestemmingplan IJlst.

De ontwikkeling die voortvloeit uit het concept 'decentraal hotel' is opgenomen in een wijzigingsbevoegdheid voor de betreffende bestemmingen. Er is gekozen voor een wijzigingsbevoegdheid, omdat er binnen de hoofdbestemming een nevenfunctie, zijnde een logiesfunctie, ontstaat. Om sturing te kunnen geven aan de plaats waar de logiesfunctie wordt uitgeoefend, wordt er op de kaart een aanduiding opgenomen. Een wijziging van de kaart van het geldende bestemmingsplan rechtvaardigt tevens dat het concept 'decentraal hotel' uitsluitend mogelijk is bij wijziging van het geldende bestemmingsplan. Bovendien is aan de wijzigingsbevoegdheid in de diverse bestemmingen een aantal voorwaarden gekoppeld, die voortkomen uit de 'Beleidsnotitie decentraal hotel IJlst'. Zo moet de bebouwing ten behoeve van de logiesfunctie voldoen aan het Bouwbesluit en de Bouwverordening en het Besluit brandveilig gebruik bouwwerken. De locatie waarop de wijzigingsbevoegdheid betrekking kan hebben moet voldoen aan het idee van het concept 'decentraal hotel'. Ook is er per bestemming een maximaal aantal slaappleaatsen bepaald.

Vaartuigen kunnen ook worden gebruikt ten behoeve van het concept 'decentraal hotel'. In de wijzigingsbevoegdheid is een aantal voorwaarden opgenomen die specifiek gaan over vaartuigen. Het aantal vaartuigen dat mag worden gebruikt is gemaximaliseerd. Ook zijn er beperkingen ten aanzien van de plaats waar de activiteit mag plaatsvinden opgenomen. Alle voorwaarden komen voort uit de 'Beleidsnotitie decentraal hotel IJlst'.

Belangrijk is dat door de logiesfunctie geen extra bouwrechten worden verkregen. In de wijzigingsbevoegdheid is aansluiting gezocht bij de bouwregels van de betreffende bestemming. Bovendien moet de logiesfunctie ondergeschikt blijven aan de bestemming. Voorkomen moet worden dat er binnen de bestemming een extra woning ontstaat. Daarom is er een aantal gebruiksregels toegevoegd die:

- a. permanente bewoning van de bebouwing voor het decentrale hotel verbiedt;

- b. het gebruik van bebouwing voor het decentrale hotel als recreatiewoning verbiedt.

In de algemene wijzigingsregels is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, die het mogelijk maakt de aanduiding aan de gronden te ontnemen. Van deze wijzigingsbevoegdheid kan gebruikt worden gemaakt als er een initiatiefnemer wil stoppen met de activiteit in het kader van het decentrale hotel.

Bij deze 'Beleidsnotitie decentraal hotel IJlst' zijn de volgende bijlagen opgenomen:

1. Bijlage 1: Beleidsnotitie recreatieverblijven bij woningen of bedrijven binnen de bebouwde kom;
2. Bijlage 2: Regels afgestemd op het voorontwerp bestemmingsplan IJlst.

Mogelijkheden om te anticiperen

De initiatiefnemers van Hotel IJlst hebben aangegeven dat het in twee specifieke situaties gewenst is om de uitvoering van het decentraal hotel zo snel mogelijk in gang te zetten. Het betreft het adres Eegracht 59-60 (twee voormalige arbeidershuisjes die elk twee slaapplekken zouden moeten bieden) en het adres Eegracht 74 (een voormalig armenhuis waarin een gastenverblijf voor twee personen wordt beoogd). Het huidige gebruik van het adres Eegracht 59-60 betreft de woonfunctie, de bouwvergunning is tevens gericht op een gebruik van de twee woningen ten behoeve van de woonfunctie. Gezien de oppervlakte van de twee woningen zijn er zeer beperkte mogelijkheden om, naast de hoofdfunctie wonen, een logiesfunctie te realiseren. Voor wat betreft het adres Eegracht 74 is een logiesfunctie denkbaar naast de woonfunctie. Voor een mogelijke invulling van het gebouw ten behoeve van een logiesfunctie valt te denken aan de tuinkamer.

Zolang echter het beleid voor het decentraal Hotel IJlst nog niet is vastgesteld en opgenomen in een vigerend bestemmingsplan voor IJlst kan er geen hotelkamer worden gerealiseerd. Na het doorlopen van de inspraak, en het besluit om tot uitvoering van de beleidsnotitie over te gaan, is het te allen tijde gewenst om de definitieve planologische regeling te laten plaatsvinden in het nieuwe bestemmingsplan voor IJlst. Het algemene uitgangspunt is dat indien er zich concrete aanvragen voordoen, vooruitlopend op het beleid voor het Hotel IJlst, dan dienen die aanvragen te worden beoordeeld aan het Bed en Breakfast beleid passende bij een woonfunctie. Als er Bed en Breakfast is toegestaan, is er nog geen sprake dat er tevens is voldaan aan de gestelde eisen ten behoeve van het decentraal Hotel IJlst. Tot uitvoering van het beleid ten behoeve van het decentraal Hotel IJlst wordt pas overgegaan indien het beleid is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan voor de stad IJlst. Een aanvraag met betrekking tot de feitelijke uitvoering van een ruimte ten behoeve van het decentraal Hotel IJlst zal dan worden beoordeeld. Voor deze benadering is gekozen om zowel sturing al eenduidige uitvoering van het beleid te kunnen waarborgen via een ruimtelijk plan. Door gebruik van de

mogelijkheden voor Bed & Breakfast kan voor pand Eegracht 74 worden voorzien in een tussentijdse regeling.

Voor de Eegracht 59-60 geldt een bijzondere situatie. De woninkjes zijn van zeer geringe omvang. Dit brengt met zich mee dat het Bed and Breakfast beleid niet kan worden toegepast, omdat er geen sprake meer is van een aan de woonfunctie ondergeschikte activiteit. Om toch doorgang te geven aan de ontwikkeling aan de Eegracht 59-60 is ervoor gekozen om de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Woongebied' aan te vullen met de aanduiding "specifieke vorm van woongebied - decentraal hotel". Bij het integreren van de beleidsnotitie decentraal hotel IJlst in het voorontwerpbestemmingsplan IJlst wordt de aanduiding bij recht opgenomen op de gronden ter plaatse van de Eegracht 59-60. Voordat de aanduiding op de kaart van het voorontwerpbestemmingsplan IJlst wordt opgenomen, moet zijn aangetoond dat er is voldaan aan de gestelde voorwaarden uit de beleidsnotitie decentraal hotel IJlst.

B i j l a g e n

Bijlage 1:

Notitie Recreatieverblijven bij
woningen of bedrijven binnen de
bebouwde kom (vigerend beleid)

Recreatieverblijven bij woningen of bedrijven binnen de bebouwde kom

1. Vraagstelling

De gemeente wordt regelmatig geconfronteerd met situaties waarin recreatieverblijven zijn opgericht of worden aangevraagd bij woningen of bedrijven binnen de bebouwde kom. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om het ombouwen van een garage/bijgebouw of een loods in één of meerdere recreatieverblijven.

In het bijzonder vraagt de gemeente om in te gaan op een aanvraag van het watersportbedrijf Hoora uit Heeg voor het oprichten van een tiental appartementen in een bestaande loods van dit bedrijf.

In alle door de gemeente aangedragen voorbeelden gaat het om recreatieverblijven met eigen entree, eigen sanitair en kookgelegenheid.

2. Beleid voor woonfuncties

Beleid ten aanzien van het aantal woningen

In de bestemmingsplannen voor komgebieden geldt voor woningen in het algemeen de bestemming wonen of eventueel gemengde doeleinden. Bij deze laatste bestemming gaat het doorgaans om gebieden waarin in combinatie met het wonen ook andere functies kunnen voorkomen zoals niet-milieuhinderlijke bedrijven, detailhandel en dergelijke. Het aantal woningen is binnen de bestemmingen woondoeleinden en gemengde doeleinden in het algemeen beperkt tot het bestaande aantal. Het oprichten van een tweede woning op een bouwperceel is dan ook niet toegestaan.

De reden hiervoor is meerledig:

- Ruimtelijk:
De meeste bouwpercelen lenen zich niet zonder meer voor het oprichten van een tweede woning met de daarbij horende bijgebouwen. Slechts in uitzonderlijke gevallen kan een tweede woning zonder problemen op een bouwperceel worden ingepast. In deze gevallen moet sprake zijn van een groot bouwperceel dat zoveel binding heeft met de openbare ruimte dat de beide woningen een goede koppeling kunnen krijgen met de openbare ruimte. Voor zover dergelijke situaties voorkomen zijn zij of kunnen zij, in bestemmingsplannen worden geïnventariseerd en worden aangegeven als invullocatie.
- Functioneel:
De gebruiksdruk, verkeers- en parkeerdruk verhoogt. In het algemeen is het ontstaan van woningen op achtererven behalve in ruimtelijke opzicht ook ongewenst uit het oogpunt van hinder voor belendende percelen, bereikbaarheid en veiligheid.

Beleid ten aanzien van verblijfsrecreatie

Voor wat betreft de verblijfsrecreatie bestaan in het algemeen geen mogelijkheden om bij een woning een (verblijfsrecreatie-) bedrijf op te richten. De reden daarvoor schuilt in de ruimtebehoefte en drukverhoging (verkeer, parkeren e.d.) die iets dergelijks oplevert voor de woonomgeving.

Het verhuren van een kamer echter (bêd en brochje-achtige activiteiten, huisvesting van een student etc.) wordt doorgaans beschouwd als iets dat in het verlengde van de woonfunctie ligt en daarin is besloten. Bij het bestemmen voor wonen zijn dergelijke gebruiksvormen naar onze mening inbegrepen en bij recht mogelijk.

In de praktijk treedt er een geleidelijke overgang op van activiteiten die nog in het verlengde van het wonen liggen en activiteiten die een bedrijfsmatige omvang aannemen en om planologische redenen in de doorsnee woonstraat niet goed inpasbaar zijn.

Omdat in ons taalgebruik allerlei begrippen door elkaar en in wisselende betekenis worden gebruikt vinden we hierin geen steun. De gemeente zal daarom zelf een grens moeten trekken tussen datgene wat ondergeschikt blijft aan het wonen, en datgene wat als bedrijfsmatig moet worden aangemerkt. In afstemming op ons advies van 17 maart 2003 over recreatieverblijven in (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen stellen wij voor om de volgende begrippen te onderscheiden:

- Kamerverhuur/bêd en brochje ondergeschikt aan het wonen:
 - * Een of twee te verhuren kamers in de woning met een maximum van 4 slaapplekken.
- Verblijfsrecreatiebedrijf:
 - * Meer dan twee te verhuren kamers of meer dan 4 slaapplekken.
- Recreatieappartement:
 - * Verblijfsrecreatieve voorziening met eigen sanitair en kookaccommodatie.
- Recreatiewoning:
 - * Volledig zelfstandig recreatieverblijf met eigen entree, eigen kookgelegenheid en eigen sanitair dat voldoet aan het bouwbesluit.

Nu doet zich in woonbestemmingen binnen de kom de situatie voor dat tussen het gebruik van de woning en dat van de bijgebouwen geen strikte grenzen meer gelden. Het is goed mogelijk dat mensen binnen het hoofdgebouw een berging bezitten, ook is het goed mogelijk dat een onderdeel van de primaire woonfunctie zoals een werkkamer of logeergelegenheid, zich buiten het hoofdgebouw bevindt.

De functionele invulling van hoofdgebouw en bijgebouw wordt planologisch bijvoorbeeld relevant indien het hoofdgebouw zijn uitstraling als woning dreigt te verliezen. Situaties waarin het front van een woning bepaald dreigt te worden door garagedeuren dienen dan ook voorkomen te worden. Via het welstandbeleid kunnen dergelijke ontwikkelingen worden gekeerd.

De aangedragen voorbeelden van de ontwikkeling van zelfstandig te gebruiken woon- of recreatieverblijven kunnen ook negatieve planologische consequenties hebben.

- Ruimtelijk:
Grotere behoefte aan bijgebouwen op het erf.
- Functioneel:
Vergroting van de gebruiksdruk op het tuingedeelte van een erf.
Ontstaan van minder goed bereikbare en daardoor minder veilige (recreatieve) woonlocaties op achtererven.
Creëren van situaties die kunnen ontsporen. Iets wat aanvankelijk als logeergelegenheid of slaapkamer op afstand wordt gerealiseerd ontwikkelt zich bijvoorbeeld door ruzie in de familie of om financiële redenen in een nieuwe woning.

Het is mogelijk dat de geschetste voorbeelden een begin zijn van een trend, zoals die zich eerder op de Waddeneilanden heeft afgetekend. Deze gemeenten hebben daar, gezien de schaal van de omgeving en de omvang van de problematiek, regulerend beleid voor ontwikkeld.

In de door de gemeente aangedragen voorbeelden is feitelijke sprake van het oprichten van een (potentiële) (recreatie-) woning op het erf. Het gaat om ontwikkelingen in vrijstaande bijgebouwen met eigen entree, sanitaire voorzieningen en kookgelegenheid. In sommige gevallen is door de eigenaar aangegeven dat het om een deel van de woning gaat; een verblijf voor gasten of familie, waarbij geen sprake is van verhuur. Maar ook in die situaties gelden de nadelen als eerder aangegeven.

Conclusie

Tegen de achtergrond van het voorgaande adviseren wij het volgende:

- Maak duidelijke grenzen tussen datgene wat in het verlengde van het wonen ligt en datgene wat als recreatiebedrijf moet worden aangemerkt (zie de in het voorgaande gedane suggesties).
- Voorkom het gebruik van losstaande bijgebouwen als zelfstandig te gebruiken (recreatie)woning.
- Hoewel de bestemmingsplannen duidelijk zijn voor wat betreft het aantal toegestane woningen en de term bijgebouw in het algemene spraakgebruik geen recreatiewoning of woning dekt, adviseren wij toch om de redactie in de bestemmingsplannen te verscherpen. Dit is met name ingegeven door het feit dat tegenwoordig in beginsel geen scherpe functionele grenzen gelden tussen hoofd- en bijgebouw. In bestemmingsplannen kan daarom beter expliciet worden uitgesloten dat vrijstaande bijgebouwen worden gebouwd of gebruikt voor zelfstandige bewoning.

Voor de korte termijn kan het voorliggende advies of een daarop geënte beleidsnotitie gebruikt worden als achtergrond voor bouw- of vergunningaanvragen. Een beleidsnotitie kan ook dienen ter informatie aan de burgers over het door de gemeente gehanteerde standpunt op grond waarvan ook handhavend kan worden opgetreden.

3. Beleid voor bedrijfsfuncties

Algemeen

In de gemeentelijke adviesaanvraag wordt tevens gesproken over bedrijven gelegen in de kom die een aanvraag indienen voor de ontwikkeling van appartementen in een bedrijfsgebouw/loods. Als voorbeeld is de aanvraag van het watersportbedrijf Hoora te Heeg bijgevoegd.

In de meeste bestemmingsplannen hebben de grotere bedrijven een specifieke aanduiding of bestemming die het bestaande bedrijfsmatige gebruik danwel (niet-milieuhinderlijke) alternatieven, dekt.

In het algemeen zal het gezien de toegekende bestemming niet zonder meer mogelijk zijn een loods om te bouwen tot recreatie-appartementen. Dit is naar onze mening ook niet overal gewenst. In een woonomgeving kan een dergelijke ontwikkeling leiden tot overlast vanwege de verkeersaantrekkende werking, het parkeren en de eventuele gebruiksdruk/hinder voor belendingen. In een bedrijfsmatige omgeving zal verblijfsrecreatie niet altijd aansluiten bij de uitstraling van een gebied en kan deze vorm van gebruik uit milieu-oogpunt niet/ of minder gewenst zijn.

Een afweging per geval blijft naar onze mening noodzakelijk waarbij de genoemde factoren:

- aard van het gebied;
- verkeers- en parkeersituatie;
- hinder voor de omgeving;
- milieuconflicten met de omgeving

in de beoordeling kunnen worden gebruikt. Indien tevens sprake is van sanering van bebouwing en herbouw, dan zal ook de ruimtelijke inpasbaarheid van de boogde bebouwing op de locatie een afwegingscriterium zijn.

Hoora watersport bedrijf

Het aangedragen voorbeeld ligt in het bestemmingsplan Molefinne-de Greiden. Het betrokken bedrijf is bestemd voor "botenverhuur". In de doeleindenomschrijving is aangegeven dat de gronden bedoeld zijn voor:

- een bedrijf met bedrijfshaven voor de verhuur van boten;
- onderhoud en reparatie van verhuurboten van het eigen bedrijf;
- nutsvoorzieningen.

De huidige situatie komt overeen met de doeleindenomschrijving in het bestemmingsplan. Het bedrijf richt zich op de verhuur en reparatie van boten. Bij het bedrijf hoort een haven die vol ligt met boten en ook op de binnenplaats is een groot aantal boten aanwezig. Het bedrijf beschikt over twee bouwvolumes. Het meest oostelijk omvat de dienstwoning en een reparatieloods, het meest westelijke omvat sanitair en reparatieruimte.

Om het bedrijf heen is een woonuitbreiding ontstaan. Dit maakt dat de route naar het bedrijf dwars door een woongebied kronkelt. Hoewel alle onderdelen van het bedrijf legaal en met de daarbij horende milieuvergunningen zijn ontstaan, is de huidige intensiteit van verhuur- en reparatie-activiteiten binnen een woonbuurt enigszins kritiek.

Het is duidelijk dat het gebruik van de bij het bedrijf horende gebouwen voor recreatie-appartementen niet in het vigerende bestemmingsplan past. Bij de aanvraag van de eigenaar zit een voorstel voor het gebruik van de locatie van een bedrijfsloods voor 2 x 5 appartementen. Uit het bijgevoegde sfeerbeeld blijkt dat de aanvrager uitgaat van sanering van de huidige loods en herbouw van een recreatie-appartementengebouw in twee bouwlagen.

Uit navraag bij de gemeente blijkt dat de betrokken ondernemer van plan is in combinatie met de voorgenomen bouw van appartementen een deel van de verhuur- en reparatie-activiteiten te verplaatsen naar het gebied Oer de Graft, waar betrokkene ook een bedrijfslocatie bezit. Beperkte activiteiten in verband met botenreparatie en verhuur ten behoeve van de appartementen zullen op de locatie behouden blijven.

Afgezet tegen de aangegeven afwegingscriteria kan het volgende over de ontwikkeling worden gezegd:

- Aard van het gebied: Hoewel de locatie op de overgang ligt naar de Heegervar en daarmee ook naar het recreatieve deel van Heeg, betreft het wel een uitgesproken woongebied waarin de ontwikkeling van verblijfsrecreatie minder voor de hand ligt. Echter ten opzichte van de huidige activiteiten die ook kritiek zijn, kan de voorgenomen ontwikkeling zelfs als positief worden aangemerkt.
- Verkeers- en parkeersituatie. Iets soortgelijks geldt voor de ontsluitingssituatie. De huidige ontsluiting is heel indirect. Verwacht mag echter worden dat met de betrokken ontwikkeling de verkeersaantrekkende werking eerder zal verminderen dan zal toenemen. Het parkeren bij de recreatie-appartementen kan goed worden ingepast indien de botenstalling op (het westelijke deel van) het terrein wordt beëindigd.
- Hinder voor de omgeving. Verwacht mag worden dat de verblijfsrecreatieve functie niet meer overlast geeft dan de bestaande verhuur- en reparatie-activiteiten. Aangegeven zou moeten worden wat de exacte activiteiten zijn die voor de locatie worden beoogd. Zullen bijvoorbeeld de boten op het achterterrein worden verwijderd? En wordt straks de verhuur beperkt tot verblijfsrecreanten? De antwoorden op deze vragen zijn mede bepalend voor het al dan niet toestaan van de ontwikkeling. We vinden de aanhechting van het voorgestelde gebouw aan de westzijde kritiek. Hier wordt een gebouw in twee bouwlagen op de perceelsgrens voorgesteld. Uit het oogpunt van bezonning en inkijk van het belendende perceel achten wij dit ongewenst.
- Milieuconflicten met de omgeving. Er zijn geen milieuhinderlijke activiteiten in de omgeving bekend die ontwikkeling van verblijfsrecreatie in de weg zouden staan.
- Ruimtelijke inpasbaarheid. Betrokkene stelt een gebouw voor in twee bouwlagen. Ook in de omgeving komt bebouwing voor met een dergelijke hoogte. Ten opzichte van het water is deze hoogte aanvaardbaar. Gezien de ruime haven voor het beoogde gebouw kan een wat hoger front hier goed worden ingepast. Zoals bij punt hinder is aangegeven is wat ons betreft de afstand tot het belendende perceel een aandachtspunt. Ook denken wij dat het pand gezien de omgeving bij voorkeur in zijn geheel met een kap zou moeten worden gedekt. Dit kan bijvoorbeeld een lessenaarsdak, of een zadeldak zijn. Belangrijk vinden wij in ieder geval dat de kapvorm niet als een ornament aan een plat gebouw wordt toegevoegd, maar een essentieel onderdeel is van het gekozen bouwvolume. Tot slot kan de aanvraag pas goed beoordeeld worden als er een inrichtingsplan wordt aangeleverd waarin ook wordt aangegeven hoe het parkeren worden ingepast, en hoe de overgangen naar belendende percelen vorm krijgt.

Conclusie

Tegen de achtergrond van het voorgaande adviseren wij als volgt:

Verzoeken voor het gebruik van een bedrijfsloods voor recreatie-appartementen moeten naar onze mening per geval worden beoordeeld waarbij de volgende factoren in de afweging worden betrokken:

- aard van het gebied;
- verkeers- en parkeersituatie;
- hinder voor de omgeving;
- milieuconflicten met de omgeving.

Indien tevens sprake is van sanering van bebouwing en herbouw, dan zal ook de ruimtelijke inpasbaarheid van de boogde bebouwing op de locatie een afwegingscriterium zijn.

In het geval van watersportbedrijf Hoora adviseren wij de ontwikkeling positief tegemoet te treden met name omdat de ontwikkeling qua verkeersaantrekkende werking en activiteiten beter inpasbaar lijkt op de locatie dan de huidige bedrijfsvoering. Wel adviseren wij:

- aan te sturen op een gebouw met een kap;
- aan te geven dat het gebouw op afstand van de belending moet worden gerealiseerd (dit zal betekenen dat op de beide bouwlagen een appartement minder kan worden gerealiseerd);
- aan te geven dat inzicht moet worden gegeven in de terreininrichting met entree, overgangen naar erven, parkeren en dergelijke;
- aan te geven dat inzicht moet worden gegeven in de totale bedrijfsvoering die op het perceel wordt beoogd, dit om af te wegen of inderdaad een verminderde gebruiksdruk op de omgeving ontstaat.

BügelHajema Adviseurs b.v.
Leeuwarden, 18 september 2003
F. Wiersma

Bijlage 2:
Regels en bijlage bij de regels

R e g e l s

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen	3
---------------------	---

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 2 Bedrijf	7
Artikel 3 Groen	9
Artikel 4 Maatschappelijk	10
Artikel 5 Water	12
Artikel 6 Woongebied	13

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Algemene wijzigingsregels	21
-------------------------------------	----

Bijlage bij de regels: Zoekgebied decentraal hotel

H o o f d s t u k 1

I n l e i d e n d e r e g e l s

Artikel 1

Begrippen

- a. **aan- of uitbouw:**
een onderdeel van een hoofdgebouw dat door de vorm daarvan onderscheiden kan worden en dat door zijn ligging en/of in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan de hoofdvorm;
- b. **aanleggen:**
het afmeren en het vervolgens doen of laten liggen van een vaartuig aan of op de oever, aan de oeverbescherming, aan of op een natuurlijke of een voor dit doel aangebrachte voorziening of aan een ander vaartuig, gedurende de tijd die daadwerkelijk gebruikt wordt voor een recreatief verblijf op of in de omgeving van het vaartuig;
- c. **beschermd stadsgezicht:**
het in het plan met “beschermd stadsgezicht” aangegeven gebied;
- d. **bijgebouw:**
een op zichzelf staand gebouw dat gelet op de bestemming en door zijn ligging en/of architectonische verschijningsvorm ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;
- e. **hoofdgebouw:**
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;
- f. **horecabedrijf:**
een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt;
- g. **hotel:**
een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies (per nacht) met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en/of dranken voor consumptie ter plaatse;
- h. **decentraal hotel:**
een kleinschalige overnachtingsaccommodatie gericht op het verstrekken van logies (per nacht) met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en/of dranken voor consumptie ter plaatse, waarbij de overnachtingsaccommodatie in ruimtelijk en functioneel opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en/of de bestemming;

- i. **ligplaats innemen:**
het afmeren en het vervolgens doen of laten liggen van een vaartuig aan of op de oever, aan de oeverbescherming, aan of op een natuurlijke of een voor dat doel aangebrachte voorziening of aan een ander vaartuig, anders dan voor aanleggen;
- j. **permanente bewoning:**
bewoning van een verblijf als hoofdverblijf;
- k. **recreatiewoning:**
een gebouw dat dient als recreati woonverblijf, waarvan de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben;
- l. **vaartuig:**
naast het begrip vaartuig in gebruikelijke zin van het woord, een vaartuig zonder waterverplaatsing, een casco, een vaartuig in aanbouw en een vaartuig dat de geschiktheid tot varen of drijven heeft verloren, dan wel overblijfselen daarvan.

H o o f d s t u k 2

B e s t e m m i n g s r e g e l s

Artikel 2

Bedrijf

2.1 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van bedrijf - decentraal hotel” ten behoeve van permanente bewoning;
- het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van bedrijf - decentraal hotel” ten behoeve van recreatiewoningen.

2.2 Wijzigingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en Wethouders kunnen, overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming wijzigen ten behoeve van een logiesfunctie in de vorm van een decentraal hotel door het opnemen van de aanduiding “specifieke vorm van bedrijf - decentraal hotel”, met dien verstande dat:
 1. de wijziging uitsluitend betrekking heeft op het zoekgebied decentraal hotel als opgenomen in de bijlage van de regels;
 2. bebouwing ten behoeve van de logiesfunctie moet voldoen aan de eisen voor logiesfuncties als gesteld in het Bouwbesluit en de Bouwverordening; ·
 3. voor de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid een terreininrichtingsplan moet zijn overlegd, waaruit blijkt dat er voldoende aansluiting is bij de kwaliteiten van de omgeving zoals die zijn verwoord in de ‘Beleidsnotitie decentraal hotel IJlst’ als opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan IJlst;
 4. langparkeren ten behoeve van de logiesfunctie op eigen terrein moet plaatsvinden dan wel buiten het “beschermd stadsgezicht”;
 5. er maximaal 6 slaappleatsen per locatie ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van bedrijf - decentraal hotel” mogen worden gerealiseerd ten behoeve van de logiesfunctie;
 6. de logiesfunctie ondergeschikt is aan de bestemming;
 7. voor het bouwen ten behoeve van de logiesfunctie er uitsluitend gebruik kan worden gemaakt van de bouwmogelijkheden zoals die in lid **XX.X** zijn gegeven;
 8. voor het overige de bestemmingsregels uit artikel **XX** ‘Bedrijf’ van overeenkomstige toepassing zijn.

- b. De onder a bedoelde wijziging wordt uitsluitend toegepast, mits er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - de sociale veiligheid;
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de verkeersveiligheid;
 - de woonsituatie.

Artikel 3

Groen

3.1 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- het gebruiken of laten gebruiken van vrijstaande bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van groen - overtuinen” ten behoeve van de logiesfunctie in de vorm van een decentraal hotel.

Artikel 4

Maatschappelijk

4.1 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van maatschappelijk - decentraal hotel” ten behoeve van permanente bewoning;
- het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van maatschappelijk - decentraal hotel” ten behoeve van recreatiewoningen.

4.2 Wijzigingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en Wethouders kunnen, overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming wijzigen ten behoeve van een logiesfunctie in de vorm van een decentraal hotel door het opnemen van de aanduiding “specifieke vorm van maatschappelijk - decentraal hotel”, met dien verstande dat:
 1. de wijziging uitsluitend betrekking heeft op het zoekgebied decentraal hotel als opgenomen in de bijlage van de regels;
 2. bebouwing ten behoeve van de logiesfunctie moet voldoen aan de eisen voor logiesfuncties als gesteld in het Bouwbesluit en de Bouwverordening;
 3. voor de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid een terreininrichtingsplan moet zijn overlegd, waaruit blijkt dat er voldoende aansluiting is bij de kwaliteiten van de omgeving zoals die zijn verwoord in de ‘Beleidsnotitie decentraal hotel IJlst’ als opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan IJlst;
 4. langparkeren ten behoeve van de logiesfunctie op eigen terrein moet plaatsvinden dan wel buiten het “beschermd stadsgezicht”;
 5. er maximaal 6 slaappleatsen per locatie ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van maatschappelijk - decentraal hotel” mogen worden gerealiseerd ten behoeve van de logiesfunctie;
 6. de logiesfunctie ondergeschikt is aan de bestemming;
 7. voor het bouwen ten behoeve van de logiesfunctie er uitsluitend gebruik kan worden gemaakt van de bouwmogelijkheden zoals die in lid **XX.X** zijn gegeven;
 8. voor het overige de bestemmingsregels uit artikel **XX** ‘Maatschappelijk’ van overeenkomstige toepassing zijn.

- b. De onder a bedoelde wijziging wordt uitsluitend toegepast, mits er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - de sociale veiligheid;
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de verkeersveiligheid;
 - de woonsituatie;
 - de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermde stadsgezicht.

Artikel 5

Water

5.1 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- het gebruiken of laten gebruiken van vaartuigen ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van water - decentraal hotel” ten behoeve van permanente bewoning;
- het gebruiken of laten gebruiken van vaartuigen ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van water - decentraal hotel” ten behoeve van recreatiewoningen.

Artikel 6

Woongebied

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven;

en tevens voor:

- b. een decentraal hotel, uitsluitend op gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - decentraal hotel"
- c. groenvoorzieningen;
- d. openbare nutsvoorzieningen;
- e. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- f. water.

De bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding "beschermd stadsgezicht" is mede gericht op het behoud en herstel van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het stadsgezicht zoals weergegeven in de toelichting van het aanwijzingsbesluit van IJlst als beschermd stadsgezicht, opgenomen als bijlage bij deze regels.

6.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen ten behoeve van wonen gelden de volgende regels:
 1. hoofdgebouwen, uitgezonderd aan- en uitbouwen, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
 2. het aantal woningen mag niet meer dan het bestaande aantal per bouwvlak, dan wel niet meer in een bouwvlak aangegeven aantal bedragen;
 3. de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen (uitgezonderd aan- en uitbouwen) ter plaatse van de aanduiding "beschermd stadsgezicht" mag niet meer dan de op de bouwvormenkaart aangegeven goot- en bouwhoogte bedragen;
 4. de dakhelling van hoofdgebouwen (uitgezonderd aan- en uitbouwen) ter plaatse van de aanduiding "beschermd stadsgezicht" mag niet minder dan de op de bouwvormenkaart aangegeven dakhelling bedragen;
 5. in aanvulling op het bepaalde onder 3 en 4 geldt dat voor de op de bouwvormenkaart als "beeldbepalend" dan wel "beeldondersteunend" aangeduide hoofdgebouwen de bestaande

- hoofdvorm (gothoogte, bouwhoogte, dakhelling en dakvorm), gehandhaafd dient te blijven;
6. de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen (uitgezonderd aan- en uitbouwen) anders dan ter plaatse van de aanduiding "beschermd stadsgezicht" mag niet meer dan de binnen een bouwvlak aangegeven goot- en bouwhoogte bedragen;
 7. de dakhelling van hoofdgebouwen (uitgezonderd aan- en uitbouwen) anders dan ter plaatse van de aanduiding "beschermd stadsgezicht" mag niet minder dan de binnen een bouwvlak aangegeven dakhelling bedragen;
 8. in aanvulling op het bepaalde onder 6 en 7 geldt dat voor hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduiding "karakteristiek" de bestaande hoofdvorm (gothoogte, bouwhoogte, dakhelling), gehandhaafd dient te blijven;
 9. niet meer dan 50% van een bouwperceel mag worden bebouwd;
 10. daar waar een "gevellijn" is aangeduid, dient de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw in deze gevellijn te worden gebouwd.
- b. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ten behoeve van wonen gelden de volgende regels:
1. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen niet worden gebouwd op de gronden voorzien van de aanduiding "bebouwingsvrije zone";
 2. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen ten minste 3 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
 3. de gothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 3 m 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;
 4. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 5,5 m bedragen;
 5. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan 3 m bedragen;
 6. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en aan het hoofdgebouw gebouwde bijgebouwen mag niet meer dan 7 m bedragen, met dien verstande dat:
 - a. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en aan het hoofdgebouw gebouwde bijgebouwen minimaal 1 m lager is dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
 - b. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en aan het hoofdgebouw gebouwde bijgebouwen die binnen een afstand van 3 m tot de bouwperceelgrens worden gebouwd, niet meer dan 5 m mag bedragen;

7. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 100 m² bedragen, met dien verstande dat:
 8. niet meer dan 50% van een bouwperceel mag worden bebouwd;
 - a. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen niet meer dan 90% van de oppervlakte van het hoofdgebouw mag bedragen;
 - b. in afwijking van het bepaalde onder b per woning (met uitzondering van woningen ter plaatse van de aanduiding "beschermd stadsgezicht" ten minste 50 m² aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen worden gebouwd.
- c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
1. de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen voor (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw mag niet meer dan 1 m bedragen;
 2. de bouwhoogte van overige terrein- en erfafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
 3. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen, met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

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

nadere eisen stellen aan:

- a. voor zover ter plaatse van de aanduiding "beschermd stadsgezicht":
 - de gevelindeling van hoofdgebouwen, in die zin dat de gevelopeningen overwegend verticaal gericht dienen te zijn en waarbij de lengte/breedte-verhouding ten minste 2:1 dient te bedragen;
 - het materiaalgebruik bij hoofdgebouwen 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 dienen te zijn opgetrokken;
 - de plaats en oppervlakte, goothoogte en bouwhoogte van de bebouwing;
- b. voor het overige;
- de plaats en oppervlakte, goothoogte en bouwhoogte van de bebouwing.

6.4 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

ontheffing verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 6.2, sub a, onder 5 voor het bouwen van een afwijkende hoofdvorm indien het pand redelijkerwijs niet handhaafbaar is, met dien verstande dat sprake dient te zijn van een binnen het beschermd stadsgezicht passende bouwvorm, waarbij uitgegaan dient te worden van een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3,5 m en 8 m en een dakhelling van ten minste 45°;
- b. het bepaalde in lid 6.2, sub b, onder 1 voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen op minder dan 3 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw;
- c. het bepaalde lid 6.2, sub b, onder 6b voor het bouwen van aan- en uitbouwen en aan het hoofdgebouw gebouwde bijgebouwen met een bouwhoogte van niet meer dan 7 m.

6.5 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- niet-permanente bewoning;
- het gebruiken of laten gebruiken van bijgebouwen voor zelfstandige bewoning;
- het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen,
- het gebruiken of laten gebruiken van gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van woongebied - decentraal hotel” ten behoeve van permanente bewoning;
- het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van woongebied - decentraal hotel” ten behoeve van recreatiewoningen.

6.6 wijzigingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en Wethouders kunnen, overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming wijzigen ten behoeve van een logiesfunctie in de vorm van een decentraal hotel door het opnemen van de aanduiding “specifieke vorm van woongebied - decentraal hotel”, met dien verstande dat:
 1. de wijziging uitsluitend betrekking heeft op het zoekgebied decentraal hotel als opgenomen in de bijlage van de regels;
 2. bebouwing ten behoeve van de logiesfunctie moet voldoen aan de eisen voor logiesfuncties als gesteld in het Bouwbesluit en de Bouwverordening; ·
 3. voor de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid een erfinrichtingsplan moet zijn overlegd, waaruit blijkt dat er voldoende aansluiting is bij de kwaliteiten van de omgeving zoals die zijn verwoord in de ‘Beleidsnotitie decentraal hotel IJlst’ als opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan IJlst;
 4. langparkeren ten behoeve van de logiesfunctie buiten het “beschermd stadsgezicht” moet plaatsvinden;
 5. er maximaal 4 slaappleatsen ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van woongebied - decentraal hotel” mogen worden gerealiseerd ten behoeve van de logiesfunctie;
 6. de logiesfunctie ondergeschikt is aan de bestemming;
 7. voor het bouwen ten behoeve van de logiesfunctie er uitsluitend gebruik kan worden gemaakt van de bouwmogelijkheden zoals die in lid **XX.X** zijn gegeven;
 8. voor het overige de bestemmingsregels uit artikel **XX** ‘Woongebied’ van overeenkomstige toepassing zijn.

- b. De onder a bedoelde wijziging wordt uitsluitend toegepast, mits er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - de sociale veiligheid;
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de verkeersveiligheid;
 - de woonsituatie;
 - de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermde stadsgezicht.

H o o f d s t u k 3

A l g e m e n e r e g e l s

Artikel 7

Algemene wijzigingsregels

7.1 wijzigingsbevoegdheid

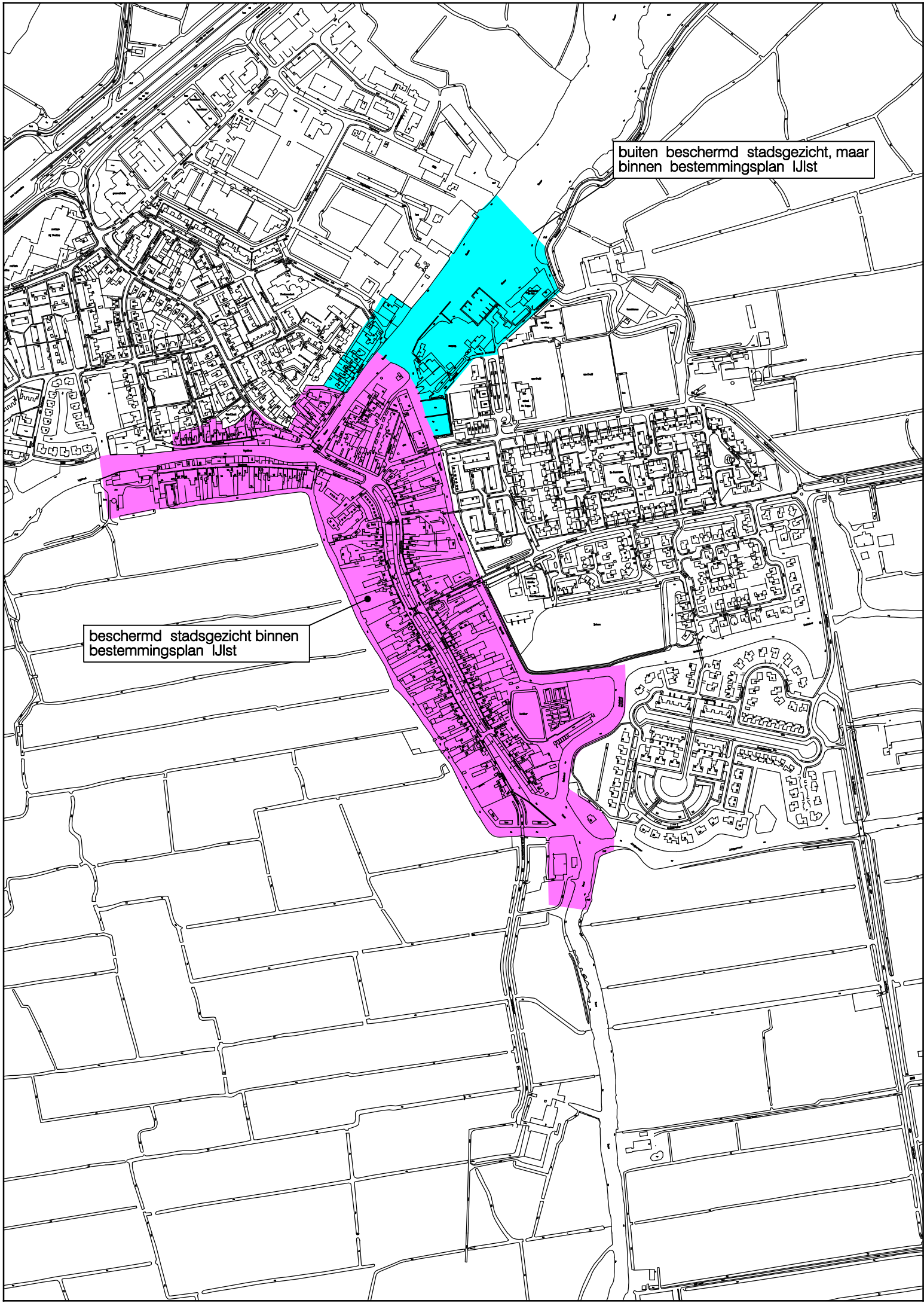
- a. Burgemeester en Wethouders kunnen, overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening, het plan ter plaatse van het zoekgebied decentraal hotel als opgenomen in de bijlage van de regels wijzigen ten behoeve van een logiesfunctie in de vorm van een decentraal hotel door het opnemen van de aanduiding “specifieke vorm van water - decentraal hotel”, met dien verstande dat:
1. er ter plaatse van het zoekgebied decentraal hotel als opgenomen in de bijlage van de regels maximaal 3 vaartuigen ten behoeve van een logiesfunctie in de vorm van een decentraal hotel mogen worden gebruikt;
 2. de logiesfunctie in de vorm van een decentraal hotel is toegestaan langs eigen oever en/of langs de ligplaats voor historische vaartuigen als aangewezen door de gemeente en/of in de jachthaven(s) binnen het zoekgebied decentraal hotel als opgenomen in de bijlage van de regels;
 3. voor de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid een inrichtingsplan voor de inrichting van de eigen oever moet zijn overlegd, waaruit blijkt dat er voldoende aansluiting is bij de kwaliteiten van de omgeving zoals die zijn verwoord in de ‘Beleidsnotitie decentraal hotel IJlst’ als opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan IJlst;
 4. de lengte van een vaartuig langs eigen oever maximaal 15 m mag bedragen;
 5. de breedte van een vaartuig langs eigen oever maximaal 4 m mag bedragen;
 6. langparkeren ten behoeve van de logiesfunctie buiten het “beschermde stadsgezicht” moet plaatsvinden dan wel op eigen terrein;
 7. er maximaal 4 slaapplekken per vaartuig ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van water - decentraal hotel” mogen worden gerealiseerd ten behoeve van de logiesfunctie;
 8. de logiesfunctie ondergeschikt is aan de bestemming;
 9. voor het overige de bestemmingsregels uit artikel XX ‘Water’ van overeenkomstige toepassing zijn.
- b. De onder a bedoelde wijziging wordt uitsluitend toegepast, mits er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - de sociale veiligheid;
 - het straat- en bebouwingsbeeld;

- de verkeersveiligheid;
 - de woonsituatie;
 - de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermde stadsgezicht.
- c. Burgemeester en Wethouders kunnen, overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening, het plan ter plaatse van de aanduidingen “specifieke vorm van bedrijf - decentraal hotel”, “specifieke vorm van maatschappelijk - decentraal hotel”, “specifieke vorm van water - decentraal hotel” en “specifieke vorm van woongebied - decentraal hotel” wijzigen ten behoeve van het ontnemen van de aan de gronden toegekende genoemde aanduidingen, met dien verstande dat de bestemmingsregels van de betreffende bestemming onverkort van toepassing blijven.

Bijlage bij de regels:
Zoekgebied decentraal
hotel

buiten beschermd stadsgezicht, maar
binnen bestemmingsplan IJlst

beschermd stadsgezicht binnen
bestemmingsplan IJlst

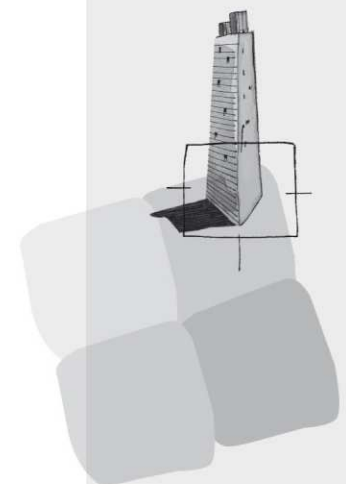


Colofon

Opdrachtgever
Gemeente Wymbritseradiel

Rapport
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectnummer
285.00.30.31.00



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordering en Milieu BNSP
Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden
T 058 215 25 15
F 058 215 91 98
E leeuwarden@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort