

<b>Inhoud van de voorschriften</b>		<b>blz</b>
<b>PARAGRAAF I HOOFDLIJNEN VAN BELEID</b>		
Artikel 1	Algemene beschrijving in hoofdlijnen	1
<b>PARAGRAAF II ALGEMENE EN TECHNISCHE BEPALINGEN</b>		
Artikel 2	Begripsbepalingen	5
Artikel 3	Wijze van meten	9
Artikel 4	Bijzondere bebouwingsgrenzen	10
<b>PARAGRAAF III BESTEMMINGSBEPALINGEN</b>		
Artikel 5	Uit te werken woondoeleinden –UW-	11
Artikel 6	Wonen 1 –W1- Wonen 2 -W2- Recreatiewoning -Wr-	14
Artikel 7	Gemengde doeleinden -GD-	17
Artikel 8	Agrarisch gebied met landschappelijke- en natuurwaarde -Aln-	19
Artikel 9	Waterkering -Mw-	22
Artikel 10	Watertransportleiding -Mn(w)-	23
Artikel 11	Natuurgebied, water en recreatie N(wr)	24
Artikel 12	Natuurontwikkeling -No-	27
Artikel 13	Verkeersdoeleinden -Vw-	28
Artikel 14	Vaarweg -Vs(w)-	29
Artikel 15	Groenvoorzieningen -G-	30
<b>PARAGRAAF IV AANVULLENDE BEPALINGEN</b>		
Artikel 16	Algemene vrijstellingsbepalingen	31
Artikel 17	Nadere eisen	32
Artikel 18	Wijzigingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders	33
Artikel 19	Procedureregels	34
Artikel 20	Gebruiksbepalingen	36
Artikel 21	Overgangsbepalingen	38
Artikel 22	Strafbaarheid van overtredingen	39
Artikel 23	Slotbepaling	40

**Artikel 1****Algemene beschrijving in hoofdlijnen**

In dit artikel wordt in hoofdlijnen de bedoeling van het plan beschreven alsmede de wijze waarop het gemeentebestuur realisering van de bedoelingen van het plan met de daarin vervatte functionele en ruimtelijke ontwikkeling wil realiseren.

De beschrijving in hoofdlijnen omvat bepalingen die zich richten tot burgemeester en wethouders (afstemming en instructie) en bepalingen die juridische binding beogen. De beschrijving in hoofdlijnen bevat voorts elementen van beschrijvende aard.

**1. Doelstelling**

Het bestemmingsplan beoogt:

- a. het planologisch kader te bieden voor de functionele en ruimtelijke invulling van het plangebied, waarbij wordt aangesloten op de bijzondere ligging van het plangebied, ten opzichte van:
  - de entree van Sneek en het Sneekermeer;
  - de Houkesloot en de Potten.
  
- b. het juridisch kader te bieden voor:
  - het versterken, benutten en zichtbaar maken van de nauwe verbondenheid van de stad Sneek met de recreatieve betekenis van het Snekermeer;
  - de aanleg van de het hoogwaardig woongebied Houkepoort op een markante locatie en de aanleg van het aangrenzende water Houkemar, waarbij goed rekening gehouden wordt met de mogelijkheden van natuur-, landschap-, water en recreatie;
  - de aanleg en inrichting van natuurontwikkelingsgebieden (zomerpolders) en oeverrietlanden aan de Houkemar;
  - aanleg van een draaikom voor de beroepsscheepvaart in de Houkesloot.

**2. Beleidskader en ruimtelijke inrichting****a. Woongebied**

- Uitgangspunt bij de ontwikkeling van het plangebied is, dat door het graven van water -de toekomstige Houkemar- het Snekermeer als het ware naar de stad gehaald wordt en dat door het bouwen van een stedelijke enclave aan dat water de stad een directe verbinding met het natuur- en recreatiegebied Snekermeer krijgt.
  
- Uitgegaan wordt van een inrichting van het woongebied als een op zichzelf staand en duidelijk herkenbaar compact stedelijk gebied, met stedelijke fron-

ten naar het water aan openbare oevers, en een centraal in het eiland geplaatst markant woongebouw (de "Toren").

- Uitgegaan wordt van het realiseren van een in de omgeving passende formele, gesloten buitenzijde van de geprojecteerde bebouwing en een complexe en met velerlei architectonische vormen samengestelde binnenzijde van de bebouwing. Het driehoekig stedelijk fragment ligt als een enclave omringd door water met natuurlijke eilanden en rietoevers aan de Houkemaar, als een vooruitgeschoven post van de stad Sneek. De onderscheiden delen van de bebouwing dienen te worden gerealiseerd met een herkenbare identiteit en een hoogwaardige architectuur.

#### **b. Verkeer**

- Door de aanleg van de Stadsrondweg-Oost om Sneek is het gebied tussen Sneek en het Snekermeer beter bereikbaar en daardoor bestaat de mogelijkheid om de relatie tussen Sneek en het Snekermeer nadrukkelijk vorm te geven.
- Uitgangspunt is dat het plangebied wordt ontsloten vanaf de Groenedijk ter plaatse van de op de kaart gegeven aanwijzing "Ontsluitingsweg".
- Uitgangspunt is het realiseren van een langzaamverkeersverbinding ter plaatse van of ten hoogste 25 m uit de op de kaart voorkomende aanwijzing "Route langzaamverkeer".
- Uitgangspunt is het waarborgen van de bereikbaarheid per auto van de bestemmingen –GD- en –Wr-. Hiertoe is de aanleg van tijdelijke wegen in het plangebied toegestaan.

#### **c. Cultuurhistorische waarde**

1. Het beleid is gericht op behoud, versterking en/of herstel van de aan de op de kaart als "beeldbepalende bebouwing" aangegeven bebouwing eigen zijnde cultuurhistorische waarde, zulks mede uit een oogpunt van handhaving van de karakteristiek van het landelijk gebied.
2. Met betrekking tot de hier bedoelde bebouwing zijn ontwikkelingen, zoals verbouw en/of herbouw slechts toegestaan, indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarde van de bebouwing. In voorkomende gevallen zal, alvorens te beslissen omtrent een vergunning, advies worden ingewonnen bij de gemeentelijke "Commissie Ruimtelijke Kwaliteit". Bij de beoordeling van aanvragen zal de voor de bebouwing onderscheiden waarde in de belangenafweging worden betrokken.
3. Ter bescherming van de belevingswaarde van bovengenoemde objecten kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen met betrekking tot de

situering van bij de te beschermen objecten te plaatsen (bij)gebouwen.

4. Aan de verbouw van bebouwing met cultuurhistorische waarde of de sloop van (onderdelen van) bovengenoemde objecten zal slechts medewerking worden verleend, indien handhaving van de bebouwing, hetzij om financiële redenen, hetzij om andere redenen, in redelijkheid niet kan worden geëist.
5. Indien een vergunning wordt verleend voor de sloop van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is het beleid gericht op herbouw van de bebouwing, waarbij in eerste instantie dient te worden uitgegaan van behoud van de situering, goothoogte, dakhelling, kapvorm en hoogte.  
Medewerking kan worden verleend aan afwijkingen, indien:
  - dit gewenst is in verband met het herstel van de oorspronkelijke karakteristiek van de bebouwing, dan wel
  - dit gewenst is in verband uit een oogpunt van efficiënt gebruik en de afwijking geen onevenredige afbreuk doet aan de oorspronkelijke karakteristiek van de bebouwing.
6. Het ruimtelijk beleid is er op gericht de Grienedyk en de Houkesloot als belangrijke oost-west structuurlijnen zoveel mogelijk zichtbaar in stand te houden. Bij het ontwerp van de kruising met de nieuwe ontsluitingsweg van het uit te werken woongebied zal deze lijn prioriteit krijgen. Door vorm en omvang van de recreatie-eilanden en de rietlanden zal de zichtbaarheid van de oost-westlijn Houkesloot zichtbaar worden gehouden.

#### **d. Natuurontwikkeling**

Het ruimtelijk beleid is gericht op behoud en versterking van aanwezige natuurwaarden van de aangrenzende gronden aan de oostzijde van het plangebied.

Er wordt uitgegaan van het realiseren en inrichten van natuurontwikkelingsgebieden op gronden met de bestemming "Natuurontwikkeling -No-" (zomerpolders) en oeverrietlanden (op de kaart aangewezen als "Rietlanden") langs de Houkemar.

#### **e. Recreatie**

- Als uitgangspunt voor de inrichting van het gebied geldt dat de Houkemar, de geprojecteerde eilanden langs de Houkesloot en de oevers van de Houkepoort bruikbaar en aantrekkelijk dienen te zijn voor de recreatievaart(oeverrecreatie).
- Uitgegaan wordt van het realiseren van de aanleg van geconcentreerde aanlegplaatsen voor recreatievaartuigen voor passanten:
  - ter plaatse van de op de kaart gegeven aanwijzing "Recreatiepier";
  - aan de noordzijde van het geprojecteerde oostelijke recreatie-eiland, ter plaatse van de op de kaart aangegeven aanwijzing "Oeverrecreatie";

- de noordzijde van het eiland met de bestemmingen -GD-, -Wr- en -G-, ter plaatse van de op de kaart aangegeven aanwijzing "Oeverrecreatie" ;

**f. Duurzaamheid**

Bij de realisering van de woonwijk wordt gestreefd naar het beperken van de negatieve invloed op het milieu als gevolg van het bouwen en beheren van het plangebied, door:

- het bevorderen van het gebruik van zonne-energie, waarbij er naar gestreefd wordt alle woningen te voorzien van PV-cellen;
- het scheiden van schoon regenwater en vuile rioolafvoer;
- het bevorderen van de bouw van energiezuinige woningen en het bevorderen van de toepassing van milieuvriendelijk materiaal, waarbij aansluiting wordt gezocht bij het Nationaal Pakket duurzame woningbouw.

**g. Beeldkwaliteit**

Als uitgangspunt geldt dat een woonwijk met een hoge beeldkwaliteit wordt gerealiseerd. Specifieke kwaliteiten zijn met name een duidelijke structuur, een eigen identiteit van onderscheiden delen en een hoge belevingswaarde.

Om een hoge beeldkwaliteit te realiseren zal een beeldkwaliteitplan door de gemeenteraad worden opgesteld. Dit beeldkwaliteitplan zal als richtlijn dienen bij de vormgeving van de bebouwing. Op grond van de Bouwverordening dienen bouwplannen door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit aan dit beeldkwaliteitplan te worden getoetst.

**h. Ligplaatsen**

Ten aanzien van het innemen van ligplaatsen in openbaar water in het plangebied is de gemeentelijke Ligplaatsverordening van toepassing.

De aanlegmogelijkheden voor recreatievaartuigen van passanten worden op enkele plaatsen geconcentreerd. Bij de uitwerking van het bestemmingsplan zullen oevers worden aangewezen voor het innemen van ligplaatsen. Het beleid is erop gericht om ligplaatsen voor recreatievaartuigen ten behoeve van bewoners toe te staan.

**i. Ontgrondingen**

Realisatie van het bestemmingsplan omvat tevens werkzaamheden ten behoeve van ontgrondingen. Bij de realisatie van het plan zal de diepte van de ontgrondingen deels meer bedragen dan 2 m beneden het oppervlaktewaterpeil, en zal meer dan 10.000 m<sup>3</sup> bodemmateriaal naar elders worden afgevoerd of in depot worden gezet, zodat een vergunning op grond van de Ontgrondingenverordening Friesland nodig is.

**Artikel 2****Begripsbepalingen**

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

- 1a. plan: het bestemmingsplan "Houkepoort-Houkemar" bestaande uit deze voorschriften en de onder 1b. bedoelde kaart;
- 1b. kaart: de als zodanig gewaarmerkte kaart, tekeningnummer 327.503.00, deel uitmakende van het plan;
- 2a. bouwwerk: elke bouwconstructie van enige omvang, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- 2b. gebouw: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 2c. ander bouwwerk: een bouwwerk, geen gebouw zijnde;
- 2d. ander werk: een werk geen bouwwerk zijnde;
- 2e. bebouwing: één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;
- 3a. bebouwingsgrenzen: de op de kaart aangegeven grenslijnen, waarbinnen de hoofdgebouwen overeenkomstig de bestemming uitsluitend mogen worden gebouwd;
- 3b. bebouwingsvlak: een door bebouwings- en/of bestemmingsgrenzen op de kaart aangegeven strook of vlak, waarbinnen ingevolge deze voorschriften bepaalde gebouwen mogen worden gebouwd;
- 3c. bouwperceel: een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan bebouwing met één hoofdgebouw of bij elkaar behorende gebouwen is toegestaan;
- 4a. woning: een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting uitsluitend bestemd is voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden;
- 4b. bedrijfswoning/dienstwoning: een woning in of bij een gebouw of op of bij een terrein bestemd voor (het gezin van) een persoon, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming of het feitelijk gebruik (in overeenstemming met de bestemming) van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;
- 4c. recreatiewoning: een permanent ter plaatse aanwezig recreatiewoonverblijf, waarvan de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben;

- 5a. agrarisch bedrijf: een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen, het houden en/of fokken van dieren;
- 5b. grondgebonden agrarisch bedrijf: een agrarisch bedrijf dat geheel of in overwegende mate afhankelijk is van de open grond als productiemiddel;
- 5c. agrarisch hulpgebouwen: buiten agrarische bedrijfscentra (bouwvlakken) gelegen gebouwen ten behoeve van een agrarisch bedrijf, zoals veldschuren, schuilgelegenheden voor vee en melkstallen;
- 6a. handel:  
detailhandel: het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;  
groothandel: het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit;
- 6b. horeca: een hotel, restaurant, daghoreca, dan wel een combinatie van twee of meer van deze bedrijven;
- 6c. daghoreca: een horecabedrijf, dat qua openingstijden vergelijkbaar is met detailhandelsvestigingen, althans geen latere sluitingstijden dan 22.00 uur heeft, zoals dagcafé, lunchroom, koffieshop en ijssalon;
- 6d. ambachtelijk bedrijf:
1. een bedrijf voor de uitoefening van verzorgende ambachten, met uitzondering van winkelambachten, waar - voor een belangrijk deel in handwerk - goederen worden bewerkt, geïnstalleerd of hersteld, voornamelijk direct ten behoeve van de uiteindelijke gebruiker of verbruiker en hetwelk wordt gekenmerkt door hetgeen is vermeld onder 2;
  2. een bedrijf waarvan de uitoefening plaats heeft onder (één van) de volgende omstandigheden:
    - het werkproces wordt grotendeels 'met de hand' of althans niet in hoofdzaak gemechaniseerd, geautomatiseerd of met behulp van werktuigen die door energiebronnen buiten de menselijke arbeidskracht worden aangedreven, uitgevoerd;
    - voor zover van laatstbedoelde werktuigen gebruik wordt gemaakt, zijn deze als ondergeschikt te beschouwen aan de menselijke handvaardigheid;
- 6e. atelier: een bedrijfsmatige werkruimte ten behoeve van beoefenaren van kunstzinnige beroepen;
- 6f. dienstverlenend bedrijf: met een winkel vergelijkbaar bedrijf dat is gericht op het verlenen van diensten aan of ten gerieve van particulieren, zoals reisbureaus,

bankfilialen, kapsalons, wasserettes, eventueel met bijbehorende kantoren, werkplaatsen en magazijnen;

- 6g. kantoor een ruimte, welke door haar indeling en inrichting kennelijk is bestemd om uitsluitend te worden gebruikt voor administratieve werkzaamheden;
- 6h. maatschappelijke doeleinden: doeleinden van medische, religieuze, sociaal-culturele, educatieve, dan wel openbare doeleinden en daarmee gelijk te stellen doeleinden;
- 7a. cultuurhistorische waardevolle bebouwing: bebouwing met cultuurhistorische waarde waarbij naast het hoofdgebouw tevens de aangebouwde voormalige bedrijfsgedeelten die, gelet op de oorspronkelijke functie en bouwwijze, een wezenlijk onderdeel uitmaken van de oorspronkelijke (bedrijfs)bebouwing; hieronder vallen niet latere aan- of uitbouwen zonder cultuurhistorische waarde;
- 7b. natuurwaarde: belang in botanisch- en algemeen faunistisch opzicht en verder met geologische en bodemkundige waarde, waarbij met name de onderlinge samenhang (ecologie) van belang is;
- 7c. landschappelijke waarde: belang in geomorfologisch (betrekking hebbende op de geologische ontstaanswijze) en landschappelijk-esthetisch opzicht, vooral gericht op de onderlinge samenhang (herkenbaarheid) van deze elementen;
8. peil: a. voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg of pad grenst: de hoogte van die weg, of dat pad ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. voor een gebouw waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse van de hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. voor een ander bouwwerk: de hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse bij voltooiing van de bouw;
- 9a. onderkomens: voor verblijf geschikte - al dan niet aan hun bestemming onttrokken - voer- en vaartuigen, woonboten, toer- en stacaravans, kampeerauto's, tenten en soortgelijke verblijfsmiddelen, voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken;
- 9b. kampeermiddelen: een tent, een tentwagen, een kampeerauto of caravan, dan wel enig ander onderkomen en enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, waarvoor ingevolge de Woningwet een bouwvergunning is vereist, een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend of tijdelijk zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;
10. straatmeubilair: verkeersgeleiders, verkeersborden, brandkranen, lichtmasten, zitbanken, bloembakken, papier-, glas- en andere inzamelbakken, kunstwerken, speel-



toestellen en draagconstructies voor reclame, alsmede telefooncellen,abri's en kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen (max. 50 m<sup>3</sup>);

- 11a. Wet geluidhinder: wet van 16 februari 1979, houdende regels inzake het voorkomen of beperken van geluidhinder (Stb. 1979, 99).

### Artikel 3

#### Wijze van meten

1. Bij het toepassen van deze voorschriften gelden de volgende aanwijzingen:
  - a. de grondoppervlakte van een gebouw of ander bouwwerk wordt gemeten buitenwerks en 1 m boven peil;
  - b. de bebouwde oppervlakte van een bouwperceel, bebouwingsvlak of ander terrein wordt gemeten buitenwerks en 1 m boven peil, met dien verstande, dat de grondoppervlakten van alle op een terrein gelegen gebouwen en andere bouwwerken worden opgeteld;
  - c. het bedrijfsvloeroppervlak van een bouwperceel, bebouwingsvlak of ander terrein wordt gemeten buitenwerks, met dien verstande, dat de totale vloeroppervlakte van de bouwlagen ten dienste van kantoren, winkels of bedrijven, met inbegrip van de daarbij behorende magazijnen en overige dienstruimten wordt opgeteld;
  - d. de inhoud van een gebouw wordt gemeten buitenwerks en boven peil;
  - e. de hoogte van een gebouw of ander bouwwerk wordt gemeten vanaf het hoogste punt tot het peil; schoorstenen, liftopbouwen en antennes uitgezonderd;
  - f. de goot- of boeiboordhoogte van een gebouw wordt gemeten vanaf de horizontale snijlijn van gevelvlak en dakvlak tot aan de kruin van de weg, dan wel tot het peil, indien dit meer dan 0.20 m boven of beneden de kruin van de weg is gelegen.
2. Grond, welke ten minste in aanmerking is of moest worden genomen bij het verlenen van een bouwvergunning waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van een andere bouwaanvraag, hetzelfde bouwperceel betreffende, buiten beschouwing.

**Artikel 4****Bijzondere bebouwingsbepalingen**Lid I Industrielawaai

In het gebied gelegen tussen de op de kaart aangegeven "Zonegrens industrielawaai Houkesloot" en de zuidelijke grens van het plan mogen geen geluidsgevoelige objecten worden gebouwd.

Lid II Straalpad

- a. Onverminderd het bepaalde in deze voorschriften is het, voor wat betreft gronden waaraan op de kaart de aanduiding "Straalpad" is aangegeven, niet toegestaan bouwwerken op te richten met een grotere hoogte in meters boven N.A.P dan op de kaart is aangegeven.
- b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde onder a. voor de bouw van bouwwerken met een grotere hoogte, een en ander volgens de bepalingen van dit plan. Alvorens deze vrijstelling te verlenen winnen burgemeester en wethouders advies in bij de beheerder van de straalverbinding. Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn de vrijstelling te verlenen in afwijking van het hierboven bedoelde advies, wordt de vrijstelling niet verleend dan nadat van gedeputeerde staten schriftelijk de verklaring is ontvangen dat zij tegen het verlenen van de vrijstelling geen bezwaar hebben.

**Artikel 5****Uit te werken woondoeleinden -UW-**Lid A Bestemmingsbepalingen*I. Doeleindenomschrijving*

De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woondoeleinden;
- b. beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis;
- c. kleinschalige kantoren en dienstverlening, waaronder ateliers;
- d. horecavoorzieningen;
- e. kantoren;
- f. maatschappelijke doeleinden;
- g. groen- en plantsoenvoorzieningen;
- h. verkeersdoeleinden, met uitsluiting van verkooppunten voor motorbrandstoffen;
- i. parkeervoorzieningen;
- j. nutsvoorzieningen ten behoeve van de bestemming;
- k. geluidsafschermdende voorzieningen;
- l. water en waterkeringen,

en overige tot een woonwijk behorende voorzieningen, met de daarbij behorende gebouwen en andere bouwwerken, met inachtneming van het bepaalde in lid A II en lid A III.

*II Beschrijving in hoofdlijnen*

Realisering van de bestemming dient te geschieden met inachtneming van het bepaalde in de Beschrijving in hoofdlijnen als omschreven in artikel 1, waarbij tevens het volgende geldt:

- a. uitgegaan wordt van de realisering van een haven binnen het woongebied met vaste ligplaatsen voor ten hoogste 70 recreatievaartuigen ter plaatse van of binnen 25 m van de op de kaart aangegeven aanwijzing "Haven";
- b. in de eerste twee bouwlagen van de bebouwing van de op de kaart voorkomende aanwijzing "Toren" zijn horecavoorzieningen toegestaan;
- c. Ligplaatsen voor woonschepen zijn binnen de bestemming niet toegestaan.

*III. Uitwerkingsregels***1. Procedurele aspecten**

- a. Uitwerkingsopdracht

Burgemeester en wethouders dienen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, de in lid A I bedoelde bestemming uit te werken.

b. Administratieve bepalingen

1. Bij de uitwerking van de bestemming dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in lid II van artikel 19 (Procedureregels).
2. Het oprichten van bouwwerken dient te geschieden overeenkomstig een door burgemeester en wethouders vastgestelde uitwerking van het bestemmingsplan dat rechtskracht heeft gekregen. Zolang en voorzover de uitwerking nog geen rechtskracht heeft verkregen is het verboden bouwwerken op te richten.
3. In afwijking van het bepaalde onder 2 mogen, na een door burgemeester en wethouders verleende vrijstelling - zolang en voor zover de onder 2 bedoelde uitwerking geen rechtskracht heeft - de bouwwerken uit te voeren binnen de in lid A I bedoelde bestemming slechts worden opgericht, indien het bouwplan kan worden ingepast in een ontwerp - dan wel in een door burgemeester en wethouders vastgestelde uitwerking en Gedeputeerde Staten vooraf schriftelijk hebben verklaard, dat zij tegen het verlenen van de vrijstelling geen bezwaar hebben.
4. Bij toepassing van het bepaalde onder 3 dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in lid II van artikel 19 (Procedureregels).

**2. Kwantitatieve aspecten**

a. Ten aanzien van de woningen

1. wordt uitgegaan van de realisatie en inrichting van het woongebied Houkepoort met minimaal 250 woningen en maximaal 300 woningen, waarvan maximaal 100 gestapelde woningen;
2. wordt uitgegaan van het realiseren van een markant woongebouw ter plaatse van of binnen 25 m van de op de kaart voorkomende aanwijzing "Toren";
3. uitgegaan wordt van de realisering van een haven binnen het woongebied Houkepoort met vaste ligplaatsen voor ten hoogste 70 recreatievaartuigen ter plaatse van of binnen 25 m van de op de kaart aangegeven aanwijzing "Haven".

b. Voor de woonbebouwing dient te worden uitgegaan van een maximale hoogte van:

- voor eengezinswoningen: 12 m;
  - voor gestapelde woningen: 15 m;
  - voor de "Toren": 40 m, exclusief de torenspits;
- c. Ten aanzien van overige bouwwerken dient te worden uitgegaan van een maximale hoogte van 15 m;
- d. Ten aanzien van kleinschalige kantoren, dienstverlening en ateliers geldt dat als bedrijfsvloeroppervlak maximaal 150 m<sup>2</sup> per vestiging mag worden gerealiseerd, voor zover dit niet beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten aan huis betreft;
- e. Voor de ontsluiting wordt uitgegaan van de realisering van een ontsluitingsweg ter plaatse van de op de kaart aangegeven aanwijzing "Ontsluitingsweg";
- f. Ten aanzien van niet-woonfuncties geldt dat de totale bedrijfsvloeroppervlak niet meer mag bedragen dan:
- voor horeca: 1000 m<sup>2</sup>;
  - voor maatschappelijke doeleinden: 1000 m<sup>2</sup>;
  - voor kantoren: 1000 m<sup>2</sup>;
- g. Ten aanzien van parkeervoorzieningen dient bij de realisering van woningen te worden voorzien in de noodzakelijke parkeervoorzieningen, waarbij gemiddeld 1,2 parkeerplaats per woning op eigen terrein of onder de bebouwing zal worden aangehouden. In het openbaar gebied wordt rekening gehouden met 0,8 parkeerplaats per woning.  
Bij de realisering van het plan zal een nadere nuancering van de parkeernorm voor het parkeren binnen het openbaar gebied plaatsvinden, waarbij, afhankelijk van de woningcategorie en bij de realisering van woningen met parkeergelegenheid op het woonperceel, de norm voor het parkeren binnen het openbaar gebied kan worden verlaagd.  
Ten aanzien van de parkeerbehoefte van maatschappelijke doeleinden en beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis is het beleid in eerste instantie gericht op realisering van parkeervoorzieningen op de bouwpercelen of onder de bebouwing als voorziening in de eigen behoefte.  
Bij het bepalen van de uiteindelijke parkeernorm zal worden aangesloten op de algemeen gebruikelijke parkeernormen (zie ook artikel 2.5.30 Bouwverordening).

## Artikel 6

### Wonen 1 -W1-

### Wonen 2 -W2-

### Recreatiewoning -Wr-

#### Lid A Bestemmingsbepalingen

##### I. *Doeleindenomschrijving*

- a. De op de kaart, met de nadere aanwijzingen -W1- en -W2- aangewezen gronden zijn bestemd voor woondoeleinden alsmede voor de waterhuishouding, met de daarbij behorende gebouwen en andere bouwwerken, water en erven.
- b. De op de kaart, met de nadere aanwijzing -Wr- aangewezen gronden zijn bestemd voor één recreatiewoning per bestemmingsvlak, met de daarbij behorende gebouwen en andere bouwwerken, water en erven.
- c. Voor zover binnen de bestemming de aanwijzing "beeldbepalende bebouwing" is gegeven, zijn de gronden mede bestemd voor behoud, versterking en/of herstel van de cultuurhistorische waarde van de aanwezige bebouwing.
- d. Voor zover op de kaart tevens de bestemming "Waterkering" is gegeven, zijn de gronden ter plaatse primair bestemd voor waterstaatsdoeleinden (waterkering) en geldt daarbij het bepaalde in artikel 9.

#### Lid B Bebouwingsbepalingen

1. Op de in lid A I bedoelde gronden mogen, uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:
  - a. bij iedere aanwijzing -W1-, -W2- en -Wr- ten hoogste één (vrijstaande) woning mag worden gebouwd;
  - b. 1. met betrekking tot de woningen binnen de bestemming -W1-:
    - a. de inhoud van een woning niet meer dan 1000 m<sup>3</sup> mag bedragen;
    - b. van de woningen de goothoogte niet meer dan 3 m en de hoogte niet meer dan 8 m mag bedragen;
    - c. de woningen dienen te worden afgedekt met een kap waarvan de dakhelling ten minste 30<sup>o</sup> zal en ten hoogste 50<sup>o</sup> mag bedragen;
    - d. voor zover de goothoogte, dakhelling en/of hoogte van de woningen ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan meer bedraagt dan de bovengenoemde normen, geldt de bestaande afwijking als maximum;
  2. met betrekking tot woningen binnen de bestemming -W2- :

- a. de inhoud van de woning niet meer mag bedragen dan de inhoud van het bestaande hoofdgebouw, met uitzondering van aan- en uitbouwen zonder cultuurhistorische waarde;
  - b. de op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan bestaande grondoppervlakte, goothoogte, kapvorm, dakhelling en/of hoogte van de woning mag niet worden gewijzigd;
3. met betrekking tot de recreatiewoning binnen de bestemming -Wr-:
- a. de inhoud van de woning, zoals deze ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan, aanwezig was, mag niet worden vergroot;
  - b. de op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan bestaande grondoppervlakte, goothoogte, kapvorm, dakhelling en/of hoogte niet worden gewijzigd;
4. bij iedere woning binnen de bestemming -W1- en -W2- bijgebouwen zijn toegestaan, waarbij:
- a. de gezamenlijke grondoppervlakte niet meer dan 75 m<sup>2</sup> mag bedragen;
  - b. de goothoogte niet meer mag bedragen dan:
    - bij vrijstaande bijgebouwen 3 m;
    - bij aangebouwde bijgebouwen: de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning tot een maximum van 3 m;
  - c. de dakhelling niet meer dan 45<sup>0</sup> mag bedragen;
  - d. de hoogte niet meer dan 4.50 m mag bedragen;
  - e. de afstand van de bijgebouwen tot de woning niet meer dan 20 m mag bedragen;
  - f. de bijgebouwen dienen te worden opgericht achter (de lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van de) naar de weg gekeerde gevel van de woning;
  - g. ter plaatse van de op de kaart gegeven aanduiding "gebouwen niet toegestaan" geen gebouwen mogen worden opgericht;
5. bij iedere woning binnen de bestemming -Wr- ten hoogste twee bijgebouwen mogen worden opgericht, waarbij:
- a. de grondoppervlakte van een schiphuis niet meer dan 35 m<sup>2</sup> mag bedragen en de gezamenlijke grondoppervlakte van andere bijgebouwen niet meer dan 40 m<sup>2</sup> ;
  - b. de goothoogte niet meer mag bedragen dan:
    - van een schiphuis: 2 m;
    - bij vrijstaande bijgebouwen: 2.80 m;
    - bij aangebouwde bijgebouwen de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning tot een maximum van 3 m;
  - c. voor het overige het bepaalde onder 4 sub c tot en met e van overeenkomstige toepassing is.



6. de hoogte van andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan:
  - a. binnen het gebied gelegen achter de (lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van de) voorgevel van de woning:
    - voor erf- en terreinafscheidingen gelegen; 2 m;
    - voor het overige 3 m;
  - b. binnen het gebied gelegen voor de (lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van de) voorgevel van de woning: 1 m;
  - c. voor het bepaalde onder a. en b. wordt verstaan onder "voorgevel":
    - bij de woningen binnen de bestemmingen –W1- en –W2- de naar de Griendyk gekeerde gevel;
    - bij de recreatiewoning binnen de bestemming –Wr- de naar de Houkesloot gekeerde gevel.
  
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1, met inachtneming van de in artikel 1 genoemde criteria:
  - a. voor de bouw van een binnen de bestemming -W1- en -W2- aan de woning aangebouwde praktijkruimte, waarbij de grondoppervlakte niet meer dan 50 m<sup>2</sup>, de goothoogte niet meer dan 3 m en de hoogte niet dan 4.50 m mag bedragen, waarbij de gezamenlijke grondoppervlakte van bijgebouwen niet meer dan 75 m<sup>2</sup> mag bedragen;
  - b. voor het afwijken van de maatvoering van gebouwen binnen de bestemming -W2- met ten hoogste 1,5 m, indien:
    1. zulks geschiedt in het kader van het herstel van de oorspronkelijke karakteristiek van de woning met inbegrip van de cultuurhistorische waarde daarvan;
    2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de oorspronkelijke karakteristiek van de woning met inbegrip van de cultuurhistorische waarde;
  - c. voor de bouw van andere bouwwerken tot een hoogte van 3 m, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarde in de directe omgeving.

## Artikel 7

### Gemengde doeleinden -GD-

#### Lid A Bestemmingsbepalingen

##### I. Doeleindenomschrijving

a. De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- aan de watersport gerelateerde ambachtelijke en verzorgende bedrijven;
- hotel, restaurant of daghoreca;
- ten hoogste één dienst/bedrijfswoning;
- groenvoorzieningen, erven en water,

met de daarbij behorende gebouwen en andere bouwwerken.

b. Voor zover binnen de bestemming de aanwijzing "beeldbepalende bebouwing" is gegeven, zijn de gronden mede bestemd voor behoud, versterking en/of herstel van de cultuurhistorische waarde van de aanwezige bebouwing.

##### II. *Hoofdlijnen van beleid*

Voor de in lid A I genoemde bestemming is het beleid in de eerste plaats gericht op instandhouding van de aanwezige beeldbepalende bebouwing en een functionele invulling die zo min mogelijk afbreuk doet aan de aanwezige cultuurhistorische waarde van de bebouwing en past binnen de beperkte ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden van de locatie. Dit houdt in dat de volgende randvoorwaarden in acht genomen moeten worden:

- a. verkeersaantrekkende bedrijvigheid en op productie gerichte bedrijvigheid is niet toegestaan;
- b. uitsluitend schone en lichte bedrijvigheid is toelaatbaar, zodat als bedrijfsactiviteiten uitsluitend zijn toegestaan: boten- en kanoverhuur, zeilschool, toelevering/inbouw van onderdelen en accessoires, zeilmakerijen, motorreparatie en qua aard en milieuhygiënische invloed vergelijkbare bedrijfsactiviteiten;
- c. buitenopslag of buitenstalling van boten is niet toegestaan;
- d. een detailhandelsbedrijf is niet toegestaan.

#### Lid B Bebouwingsbepalingen

1. Op de in lid A I bedoelde gronden mogen, met inachtneming van het bepaalde in lid A onder II, uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemmingen worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a. de gebouwen uitsluitend mogen worden opgericht binnen het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak;
- b. de op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan bestaande

grondoppervlakte, goothoogte, kapvorm, dakhelling en/of hoogte van het, op grond van het sub a toegestane, hoofdgebouw, niet mag worden gewijzigd;

- c. ten aanzien van de bedrijfswoning:
  - 1. de bestaande woning gehandhaafd mag blijven;
  - 2. de inhoud van de woning ten hoogste 750 m<sup>3</sup> mag bedragen;
  - 3. geen nieuwe woningen mogen worden gebouwd;
  
- d. de hoogte van de andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan:
  - 1. binnen het bebouwingsvlak: een hoogte welke ten hoogste gelijk is aan de maximum toegestane hoogte voor gebouwen;
  - 2. buiten het bebouwingsvlak: 3 m.

**Artikel 8****Agrarisch gebied met landschappelijke- en natuurwaarde -AIn-**Lid A BestemmingsbepalingenI. *Doeleindenomschrijving*

- a. De op de kaart als zodanig aangegeven gronden zijn bestemd voor:
- de ontwikkeling van een duurzame landbouw en de uitoefening van de grondgebonden agrarische bedrijfsvoering;
  - behoud, versterking en/of ontwikkeling van de, binnen de bestemming -AIn-, aan de gronden eigen zijnde landschappelijke waarde en natuurwaarde;
- alsmede voor:
- recreatieve doeleinden, voor zover deze laatste doeleinden zijn afgestemd op de eerstgenoemde doeleinden, met de daarbij behorende bouwwerken.
- b. Voor zover op de kaart binnen de onder a bedoelde bestemming, tevens de bestemming "Waterkering" is gegeven, zijn de gronden ter plaatse primair bestemd voor waterstaatsdoeleinden (waterkering) en geldt daarbij het bepaalde in artikel 9.

II. *Hoofdlijnen van beleid*

Voor de in lid A I onder 1 bedoelde bestemming is het beleid in eerste instantie gericht op de behoud, herstel van de aan de gronden eigen zijnde landschappelijke en natuurwaarden.

Binnen de bestemming wordt gestreefd naar een agrarisch gebruik afgestemd op de bovengenoemde doelstelling. Uitvoering van dit beleid geschiedt mede door het sluiten van beheerovereenkomsten.

Lid B Bebouwingsbepalingen

1. Op de in lid A I onder 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van en noodzakelijk voor de bedoelde bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat uitsluitend andere bouwwerken met een hoogte van ten hoogste 1,5 m mogen worden opgericht.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde onder 1 voor het oprichten van agrarische hulpgebouwen, indien:
  - a. zulks voor een doelmatige agrarische bedrijfsuitoefening noodzakelijk is in verband met de exploitatie van de bij het bedrijf behorende gronden;
  - b. er sprake is van een grote afstand tussen het agrarisch bebouwingsvlak en het perceel waarop het hulpgebouw zal worden gerealiseerd; of

- c. er sprake is van fysieke hindernissen tussen het agrarisch bebouwingsvlak en het perceel waarop de (hulp)bebouwing zal worden gerealiseerd en daardoor de rijafstand onevenredig groot is;
- d. de bouw geen onevenredige afbreuk doet aan de binnen lid A II van dit artikel gegeven beleidsdoelstellingen met betrekking tot de landschappelijke en/of natuurwaarden van het gebied waarop de vrijstelling betrekking heeft. In dit kader kunnen zo nodig nadere voorwaarden worden gesteld aan onder meer de situering en de afmeting van het hulpgebouw;
- e. de gezamenlijke grondoppervlakte van de gebouwen per bedrijf niet meer dan 50 m<sup>2</sup> bedraagt;
- f. de grondoppervlakte per gebouw niet meer dan 25 m<sup>2</sup> bedraagt;
- g. van de gebouwen de goothoogte niet meer dan 3 m en de hoogte niet meer dan 4 m bedraagt.

Lid C Aanlegvergunningen

I. *Verbodsbepalingen*

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende andere werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

- a. het aanleggen van mestopslagvoorzieningen, zoals foliemestbassins en mestzakken;
- b. het beplanten met houtopstanden;
- c. het afgraven, verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- d. het aanleggen van ondergrondse transport- of telecommunicatieleidingen;
- e. het aanleggen verbreden of verharderen van paden/wegen en het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- f. het diepwoelen of diepploegen van de bodem of het uitvoeren van grondwerken (dieper dan 0.4 m);
- g. het graven of dempen van sloten/watergangen;
- h. het aanleggen van oeverbeschoeiingen;
- i. het verwijderen van de natuurlijke vegetatie, zoals het omzetten van grasland;.

- j. het aanbrengen van drainage.

## II. *Toelaatbaarheid*

Een vergunning als bedoeld onder I is slechts toelaatbaar, indien door die andere werken en/of werkzaamheden de landschappelijke en/of natuurwaarden van de gronden niet in onevenredige mate worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het behoud, de versterking en/of het herstel van die waarden niet in onevenredige mate worden verkleind en indien een afweging van de in het geding zijnde belangen tot uitkomst heeft, dat een aanlegvergunning in redelijkheid niet kan worden geweigerd.

## III. *Uitzonderingen*

Het bepaalde onder I geldt niet voor:

- werken en/of werkzaamheden van geringe omvang en uit planologisch oogpunt van ondergeschikt belang gericht op en noodzakelijk voor het normale onderhoud van de gronden of de instandhouding van het gebied;
- werken en/of werkzaamheden welke worden uitgevoerd in een beschermd natuurmonument in de zin van de Natuurbeschermingswet en handelingen opleveren waarvoor ingevolge artikel 12 van die Wet een vergunning van de Minister bedoeld in genoemde wet is vereist, dan wel handelingen welke zijn voorzien in een beheerplan als bedoeld in artikel 14 van die Wet.

**Artikel 9****Waterkering -Mw-**Lid A Bestemmingsbepalingen*I. Doeleindenomschrijving*

- a. De op de kaart als zodanig aangewezen gronden met een breedte van 10 m zijn primair bestemd voor waterstaatsdoeleinden (waterkering), met de daarbij behorende bouwwerken.
- b. Secundair zijn deze gronden, voor zover zulks op de kaart is aangegeven bestemd voor de doeleinden als omschreven in de lid A I van de artikelen 6 -W1-W2-Wr-, 8 -Aln-, 12 -No- en 15 -G-.

*II. Beschrijving in hoofdlijnen*

Voor de in lid A I bedoelde gronden is het beleid gericht op bescherming van de waterstaatkundige functie (kaden) van de gronden. Op deze gronden is tevens de Keur van het Wetterskip Fryslân van toepassing.

Bij ontwikkelingen binnen de aangewezen gronden wordt gestreefd naar een coördinatie vooraf tussen vergunningverlening en beheersaspecten in overleg met de beheerder van de kaden.

Lid B Bebouwingsbepalingen

Op de in lid A I onder a bedoelde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. andere bouwwerken ten dienste van de in lid A I onder a genoemde waterkeringen;
- b. andere bouwwerken ten dienste van de in lid A I onder b genoemde secundaire bestemmingen, indien en voorzover de belangen van de waterstaat zulks gedogen, waarbij alsdan het bepaalde in de voorschriften bij die secundaire bestemmingen van toepassing is; alvorens een bouwvergunning te verlenen, wordt door burgemeester en wethouders schriftelijk advies ingewonnen bij de beheerder van de kaden.

**Artikel 10****Watertransportleiding -Mn(w)-**Lid A Bestemmingsbepalingen*I. Doeleindenomschrijving*

- a. De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn primair bestemd voor een (ondergrondse) watertransportleiding, met de daarbij behorende andere bouwwerken.
- b. Secundair zijn deze gronden, voor zults op de kaart nader is aangegeven, bestemd voor de doeleinden als omschreven in lid A I van artikel 13 -Vw-.

*II. Beschrijving in hoofdlijnen*

Ten aanzien van de in lid A I onder a genoemde bestemmingen is het beleid gericht op bescherming van de aanwezige infrastructuur alsmede op het voorkomen van onveilige situaties.

Ter beoordeling daarvan dient ten aanzien van het bouwen als het uitvoeren van andere werken en/of werkzaamheden advies te worden ingewonnen bij de leidingbeheerder(s). Vergunningen mogen slechts worden verleend, indien de belangen van de leidingen zults gedogen en/of geen gevaar ontstaat voor derden.

Lid B Bebouwingsbepalingen

Op de in lid A I bedoelde gronden mogen geen bouwwerken worden opgericht.



## Artikel 11

### Natuurgebied, water en recreatie -N(wr)-

#### Lid A Bestemmingsbepalingen

##### I. *Doeleindenomschrijving*

- a. De op kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:
  - aanleg en duurzame instandhouding van het oppervlaktewater (boezemwater);
  - aanleg en behoud van de oevervegetatie, met name ter plaatse van de op de kaart aangegeven aanwijzing "Rietlanden";
  - recreatief medegebruik;
  - oeverrecreatie, met name ter plaatse van de op de kaart aangegeven aanwijzing "Oeverrecreatie";
  - behoud, versterking en of ontwikkeling van de aan het water eigen zijnde natuur- en landschapswaarde.
  
- b. Ter plaatse van de op de kaart aangegeven aanwijzing "Ontsluitingsweg" zijn de gronden met een breedte van 10 m tevens bestemd voor wegen, voet- en fietspaden en bermen.
  
- c. Ter plaatse van of binnen 25 m van de op de kaart aangegeven aanwijzing "Route langzaamverkeer" zijn de gronden met een breedte van 10 m tevens bestemd voor voet- en fietspaden en bermen.  
Ingeval van tijdelijke buitengebruikstelling van de ontsluiting vanaf de Grienedyk mogen deze gronden gedurende de buitengebruikstelling ook als weg worden gebruikt.
  
- d. Ter plaatse van de op de kaart aangegeven aanwijzing "Recreatiepier" zijn de gronden tevens bestemd voor de aanleg en instandhouding van een recreatiepier,

met de daarbij behorende bouwwerken, een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid A II.

##### II. *Hoofdlijnen van beleid*

- a. Voor de aangegeven bestemming is het beleid gericht op het bevorderen, versterken en ontwikkeling van natuur- en landschappelijke waarden, door de aanleg van een meer met landschappelijke elementen.  
Binnen de bestemming is het beleid gericht op een verwevenheid van natuurfuncties en recreatief gebruik, waarbij het hoofddaccent op het recreatief gebruik ligt. Bestaan- de natuurwaarden dienen daarbij zoveel mogelijk behouden te blijven. De binnen de bestemming te realiseren recreatieve voorzieningen en het gebruik daarvan, waaronder begrepen aanlegplaatsen met bijbehorende voorzieningen, zoals steigers, dienen zoveel mogelijk te worden afgestemd op de aanwezige natuurwaarden. Aan

de noord- en oostgrens van de bestemming, uitgezonderd bij de bestemming -W1-, ligt het hoofdaccent op versterking van natuurwaarden. Aan deze oevers mogen geen steigers worden gebouwd.

- b. Het aantal aanlegplaatsen voor recreatievaartuigen van passanten in de in artikel 1 onder 2e beschreven locaties (ter plaatse van de op de kaart aangegeven aanwijzingen "Recreatiepier", aan de noordzijde van het geprojecteerde oostelijke recreatie-eiland ter plaatse van de op de kaart aangegeven aanwijzing "Oeverrecreatie", en aan de noordzijde van het eiland met de bestemmingen -GD-, -Wr-, en -G-) mag niet meer dan in totaal 45 bedragen, waarvan ten hoogste 10 bij het eiland met de bestemmingen -GD-, -Wr--, en -G- ter plaatse van de op de kaart aangegeven aanwijzing "Oeverrecreatie".
- c. Het aantal vaste ligplaatsen voor recreatievaartuigen van bewoners van het aangrenzende geprojecteerde woongebied Houkepoort langs de grens met de bestemming -UW- mag ten hoogste 65 bedragen.
- d. Ten aanzien van beheer is op deze gronden tevens de keur van het Wetterskip Fryslân van toepassing. Bij ontwikkelingen binnen de aangewezen gronden wordt gestreefd naar coördinatie vooraf tussen vergunningverlening en beheeraspecten, zulks in overleg met de beheerder van de watergangen.

Lid B Bebouwingsbepalingen

- 1.
  - a. Op de in lid A I bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van en noodzakelijk voor de waterhuishouding worden gebouwd, waarbij de hoogte niet meer dan 2 m mag bedragen;
  - b. Op de gronden zijn tevens andere noodzakelijke bouwwerken toegestaan ten behoeve van het verkeer en vervoer te water;
  - c. Ter plaatse van de op de kaart aangegeven aanwijzingen "Ontsluitingsweg", "Route langzaamverkeer" en "Recreatiepier" zijn op de gronden tevens bouwwerken ten dienste van (weg)verkeers- en verblijfsdoeleinden toegestaan.
- 2. Burgemeester en wethouders zijn, indien door het verlenen van de vrijstellingen geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuur- en landschappelijke waarden van het gebied, bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde onder 1:
  - a. voor de bouw van andere bouwwerken noodzakelijk ten behoeve van het verkeer en vervoer te water;
  - b. voor de bouw van steigers en/of andere bouwwerken ten behoeve van aanlegvoorzieningen van pleziervaartuigen.

Lid C Aanlegvergunningen*I. Verbodsbepalingen*

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

- a. het afgraven, verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- b. het aanleggen van ondergrondse transport- of telecommunicatieleidingen;
- c. het verwijderen van de natuurlijke (oever)vegetatie;
- d. de aanleg van oeverbeschoeiingen en/of aanlegvoorzieningen voor pleziervaartuigen, voor zover daarvoor geen bouwvergunning noodzakelijk is. Het verbod geldt niet langs de bestemmingsgrens met de bestemming -UW- en langs de op de kaart aangegeven "Recreatiepier".

*II. Toelaatbaarheid*

Een vergunning als bedoeld onder I is slechts toelaatbaar, indien door die andere werken en/of werkzaamheden de natuur- en/of landschappelijke waarden van de gronden niet in onevenredige mate worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het behoud, de versterking en/of het herstel van die waarden niet in onevenredige mate worden verkleind en indien een afweging van de in het geding zijnde belangen tot uitkomst heeft, dat een aanlegvergunning in redelijkheid niet kan worden geweigerd.

*III. Uitzonderingen*

Het bepaalde ten aanzien van aanlegvergunningen als bedoeld onder I geldt niet voor:

- werken en/of werkzaamheden welke worden uitgevoerd in het kader van de verwezenlijking van de bestemming;
- werken en/of werkzaamheden van geringe omvang en uit planologisch oogpunt van ondergeschikt belang gericht op en noodzakelijk voor het normale onderhoud van de gronden of de instandhouding van het gebied;
- werken en/of werkzaamheden welke worden uitgevoerd in een beschermd natuurmonument in de zin van de Natuurbeschermingswet en handelingen opleveren waarvoor ingevolge artikel 12 van die Wet een vergunning van de Minister bedoeld in genoemde wet is vereist, dan wel handelingen welke zijn voorzien in een beheerplan als bedoeld in artikel 14 van die Wet.

**Artikel 12****Natuurontwikkeling -No-**Lid A Bestemmingsbepalingen*I. Doeleindenomschrijving*

- a. De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- groenvoorzieningen;
  - watergangen en waterpartijen;
  - de ontwikkeling van een ecologische verbindingszone;
  - de versterking en/of het herstel van de landschappelijke en natuurwaarden, alsmede voor voetpaden, met de daarbij behorende andere bouwwerken.
- b. Voor zover op de kaart binnen de onder a bedoelde bestemming tevens de bestemming "Waterkering" is gegeven, zijn de gronden ter plaatse primair bestemd voor waterstaatsdoeleinden (waterkering) en geldt daarbij het bepaalde in artikel 9.

*II. Beschrijving in hoofdlijnen*

Voor de in lid A I bedoelde bestemming is het beleid gericht op het bevorderen en versterken van natuurontwikkeling door de aanleg van zomerpolders.

Lid B Bebouwingsbepalingen

Op de in lid A I bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden opgericht, met een hoogte van ten hoogste 2 m.

**Artikel 13****Verkeersdoeleinden -Vw-**Lid A Bestemmingsbepalingen*I. Doeleindenomschrijving*

De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, fietspaden, bermen en bermsloten, andere verkeersvoorzieningen -zulks met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen-, met de daarbij behorende andere bouwwerken.

*II. Beschrijving in hoofdlijnen*

- a. Uitgangspunt is herprofilering c.q. verschuiving van de bestaande weg tot ontsluitingsweg naar het geprojecteerde woongebied Houkepoort.
- b. Uitgangspunt bij het ontwerp en de aanleg van de kruising van de ontsluitingsweg van het geprojecteerde woongebied is, dat rekening gehouden wordt met de instandhouding van het uit cultuurhistorisch oogpunt van belang zijnde oorspronkelijke tracé van de Grienedyk. In dit kader is voorts uitgangspunt dat de dijk ter plaatse van de kruising met de ontsluitingsweg van het geprojecteerde woongebied op bestaande hoogte gehandhaafd blijft.

Lid B Bebouwingsbepalingen

Op de in lid A I bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemming, zoals verkeersgeleiders en ander straatmeubilair worden gebouwd, met een hoogte van ten hoogste 12 m.

## **Artikel 14**

### **Vaarweg -Vs(w)-**

#### Lid A Bestemmingsbepalingen

##### *I. Doeleindenomschrijving*

De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor het verkeer en vervoer te water alsmede voor de waterhuishouding (boezemwater), met de daarbij behorende andere bouwwerken.

##### *II. Beschrijving in hoofdlijnen*

De bestemming heeft betrekking op de belangrijkste vaarweg in het plangebied. Binnen de bestemming zijn waterstaatkundige voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van het vervoer en verkeer te water toegestaan.

#### Lid B Bebouwingsbepalingen

Op de in lid A I bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd met een hoogte van niet meer dan 12 m.

**Artikel 15****Groenvoorzieningen -G-**Lid A Bestemmingsbepalingen*I. Doeleindenomschrijving*

- a. De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen en water, met de daarbij behorende bouwwerken.
- b. Voor zover op de kaart binnen de onder a bedoelde bestemming tevens de bestemming "Waterkering" is gegeven, zijn de gronden ter plaatse primair bestemd voor waterstaatsdoeleinden (waterkering) en geldt daarbij het bepaalde in artikel 9.
- c. Ter plaatse van de op de kaart aangegeven aanwijzing "Ontsluitingsweg" zijn de gronden met een breedte van 10 m tevens bestemd voor wegen, voet- en fietspaden en bermen.

*II. Beschrijving in hoofdlijnen*

Voor de aangewezen gronden is het beleid gericht op het behoud, respectievelijk de realisering van de groenvoorzieningen als landschapselement.

Lid B Bebouwingsbepalingen

Op de in lid A I bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, zoals erf- en terreinafscheidingen, met een maximale hoogte van 2 m worden gebouwd.

**Artikel 16****Algemene vrijstellingsbepalingen**

- Lid I Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de bepalingen in deze voorschriften ten aanzien van de volgende onderwerpen:
- a. de bouw van niet voor bewoning bestemde gebouwen, met een inhoud van ten hoogste 75 m<sup>3</sup> en een hoogte van niet meer dan 5 m, ten dienste van het openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, gemaalgebouwtjes, schakelhuisjes, wachthuisjes, telefooncellen en andere nutsgebouwen;
  - b. de bouw van andere bouwwerken ten dienste van het openbaar nut, met een maximumhoogte van 15 m (vanaf de voet gemeten), zoals zonnecollectoren, antennemasten, lichtmasten en standbeelden;
  - c. het afwijken van de voorgeschreven maatvoeringen voor bouwwerken met ten hoogste 15%, tot een maximum van 5 m;
  - d. het in geringe mate aanpassen van het plan, hetzij om enig onderdeel van het plan, zoals een bebouwingsgrens of nadere aanwijzing te veranderen, uitsluitend indien bij de definitieve uitmeting of verkaveling blijkt, dat deze verandering in het belang van een juiste verwerkelijking van het plan noodzakelijk is, waarbij de grenzen met niet meer dan 5 m mogen worden verschoven.
- Lid II Indien burgemeester en wethouders toepassing wensen te geven aan het bepaalde in lid I, dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in lid I van artikel 19 (Procedureregels).



**Artikel 17****Nadere eisen**

Lid I Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de hieronder genoemde onderwerpen, indien, na afweging van de in het geding zijnde belangen, waaronder begrepen planologische, stedenbouwkundige, landschappelijke en/of verkeersbelangen, het stellen van genoemde eisen redelijk gewenst of noodzakelijk is ten behoeve van de in het plan beoogde ruimtelijke kwaliteit en/of belevingswaarde:

de situering van gebouwen bij beeldbepalende bebouwing, waarbij geëist kan worden, dat:

- de gebouwen worden opgericht achter de lijn die kan worden getrokken in het verlengde van de voorgevel;
- gebouwen worden opgericht achter de lijn die kan worden getrokken in het verlengde van de achtergevel;
- gebouwen zodanig worden gesitueerd dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de visuele waarde van het te beschermen object (overigens met inachtneming van het elders in het plan bepaalde).

Lid II Indien burgemeester en wethouders toepassing wensen te geven aan het bepaalde in lid I, dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in lid I van artikel 19 (Procedureregels).

**Artikel 18****Wijzigingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders**

- Lid I Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op:
- a. het oprichten van nutsgebouwen, zoals transformatorhuisjes en gemaalgebouwtjes met een inhoud van niet meer dan 150 m<sup>3</sup> en een hoogte van niet meer dan 5 m, welke in het kader van de nutsvoorzieningen nodig zijn en voor zover deze op grond van artikel 16 lid I onder a niet kunnen worden gebouwd;
  - b. het wijzigen van op de kaart aangegeven bestemmings- of bebouwingsgrenzen met ten hoogste 10 m, indien zulks in verband met de realisatie van het plan noodzakelijk is en de oppervlakte van een bestemmings- of bebouwingvlak met niet meer dan 10% wordt vergroot;
  - c. het verhogen van het aantal in artikel 11, lid A II onder b genoemd aantal aanlegplaatsen van passanten met ten hoogste 25.  
Van deze bevoegdheid mag alleen gebruik gemaakt worden indien de behoefte aan aanlegplaatsen voor passanten, dan wel ten behoeve van de nieuwe functie van het eiland met de bestemmingen -GD-, -Wr- en -G- daar aanleiding toe geeft, en tevens uit een beoordeling is gebleken dat van de extra vaarbewegingen, die verband houden met die extra aanlegplaatsen, geen significante nadelige effecten zijn te verwachten voor de op grond van de Vogelrichtlijn beschermde vogelsoorten en hun habitat in de nabijgelegen Speciale Beschermingszone (Snekermeer);
  - d. het verhogen van het aantal in artikel 11, lid A II onder c genoemd aantal ligplaatsen van bewoners van het geprojecteerde woongebied Houkepoort met ten hoogste 100.  
Van deze bevoegdheid mag alleen gebruik gemaakt worden indien de behoefte aan ligplaatsen daar aanleiding toe geeft, en tevens uit een beoordeling is gebleken dat van de extra vaarbewegingen, die verband houden met die extra ligplaatsen, geen significante nadelige effecten zijn te verwachten voor de op grond van de Vogelrichtlijn beschermde vogelsoorten en hun habitat in de nabijgelegen Speciale Beschermingszone (Snekermeer).
- Lid II Indien burgemeester en wethouders toepassing wensen te geven aan het bepaalde in lid I, dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in lid II van artikel 19 (Procedueregels).

**Artikel 19****Procedureregels****Lid I Met betrekking tot vrijstellingen en nadere eisen**

Voor zover in deze voorschriften naar dit lid wordt verwezen, gelden de volgende procedureregels:

- a. Het voornemen om gebruik te maken van de vrijstellingsbevoegdheid dan wel het stellen van nadere eisen ligt met bijbehorende stukken gedurende twee weken in het raadhuis voor een ieder ter inzage.
- b. De burgemeester maakt de nederlegging te voren in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid en voorts op de in de gemeente gebruikelijke wijze bekend.
- c. De bekendmaking houdt in de bevoegdheid voor belanghebbenden tot het schriftelijk indienen van zienswijzen bij burgemeester en wethouders gedurende de onder a genoemde termijn.
- d. Burgemeester en wethouders delen aan hen, die zienswijzen hebben ingediend de beslissing daaromtrent met redenen omkleed mede.

**Lid II Met betrekking tot uitwerkingen en wijzigingen**

- a. Het voornemen, waarbij toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, dan wel het bepalende in artikel 5, lid A III onder 1 sub b3, ligt met bijbehorende stukken gedurende twee weken in het raadhuis voor een ieder ter inzage.
- b. De burgemeester maakt de nederlegging te voren in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid en voorts op de in de gemeente gebruikelijke wijze bekend.
- c. De bekendmaking houdt in de bevoegdheid voor belanghebbenden tot het schriftelijk naar voren brengen van hun zienswijzen bij burgemeester en wethouders gedurende de sub a genoemde termijn.
- d. Indien tegen het voornemen zienswijze naar voren zijn gebracht, wordt het besluit met redenen omkleed.
- e. Burgemeester en wethouders delen aan hen, die zienswijze naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent met redenen omkleed mede.
- f. Bij het ter goedkeuring aanbieden van het besluit aan gedeputeerde staten worden gelijktijdig de naar voren gebrachte zienswijze overgelegd.

- g. Burgemeester en wethouders doen mededeling van het besluit van gedeputeerde staten aan hen die zienswijze naar voren hebben gebracht.
- h. Het besluit van gedeputeerde staten wordt door burgemeester en wethouders voorts bekendgemaakt door de terinzagelegging daarvan met het uitwerkings- of wijzigingsplan en het desbetreffende bestemmingsplan ter gemeentesecretarie voor een ieder. Burgemeester en wethouders maken het besluit bekend in de Staatscourant, in één of meer dag- of nieuwsbladen die in de gemeente worden verspreid, en voorts op de in de gemeente gebruikelijke wijze.
- i. Het bepaalde onder d, e en f vindt geen toepassing, indien en voor zover gedeputeerde staten in hun besluit tot goedkeuring van het bestemmingsplan hebben omschreven dat het besluit van burgemeester en wethouders geen goedkeuring behoeft, indien tegen het besluit niet van zienswijzen is gebleken. Een zodanig besluit van burgemeester en wethouders wordt bekend gemaakt door de terinzagelegging daarvan met het uitwerkings- of wijzigingsplan en het desbetreffende bestemmingsplan in het raadhuis voor een ieder. Burgemeester en wethouders maken het besluit bekend in de Staatscourant, in één of meer dag- of nieuwsbladen die in de gemeente worden verspreid, en voorts op de in de gemeente gebruikelijke wijze.

**Artikel 20****Gebruiksbepalingen****Lid I Gebruiksbepalingen ten aanzien van onbebouwde gronden**

- a. Het is verboden de in het plan begrepen gronden, voor zover zij onbebouwd blijven, anders te gebruiken of te laten gebruiken dan in overeenstemming met de in het plan aan die gronden gegeven bestemmingen.
- b. Onverminderd het bepaalde onder a is het in ieder geval verboden de onbebouwde gronden te gebruiken voor:
  - 1. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
  - 2. het opslaan van gereede of ongereede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines en onderdelen hiervan;
  - 3. het opslaan van gebruiksklare of onklare voer- en vaartuigen of onderdelen hiervan;
  - 4. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;
  - 5. prostitutiedoeleinden.
- c. Het bepaalde onder b is niet van toepassing op:
  - 1. opslag van goederen ten behoeve van de krachtens het plan toegestane bedrijfsvoering;
  - 2. het tijdelijk opslaan van materialen en werktuigen welke nodig zijn voor de realisering of de handhaving van de in het plan aangewezen bestemmingen.

**Lid II Het gebruik van bouwwerken**

- a. Het is verboden de in het plan begrepen bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken voor doeleinden in strijd met de in het plan gegeven bestemmingen.
- b. Onverminderd het bepaalde onder a is het in ieder geval verboden:
  - 1. de woningen te gebruiken voor de uitoefening van enige tak van handel en/of bedrijf, tenzij dit elders in de voorschriften is toegestaan;
  - 2. bouwwerken welke zijn opgericht na toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid of wijzigingsbevoegdheid te gebruiken voor andere doeleinden dan waartoe de vrijstellings- of wijzigingsbevoegdheid is toegepast;
  - 3. bouwwerken te gebruiken ten behoeve van prostitutiedoeleinden en seksinrichtingen.
- c. het bepaalde onder b is niet van toepassing op het gebruik van een gedeelte van de gebouwen in het kader van de uitoefening van beroepsmatige activiteiten in woningen, mits de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft.

Lid III Vrijstellingen van het gebruik

1. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid I onder a en b en lid II onder a en b, indien strikte toepassing van het voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid II onder b1 voor het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten in woningen, mits:
  - a. geen gebruik plaatsvindt dat vergunning- of meldingsplichtig is op grond van de Wet milieubeheer zoals die luidde op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
  - b. geen detailhandel plaatsvindt;
  - c. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft;
  - d. geen verkeersaantrekkende werking optreedt waardoor extra parkeervoorzieningen noodzakelijk zijn;
  - e. geen reclame-uitingen worden aangebracht.

Indien burgemeester en wethouders toepassing geven aan deze bepaling, dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in lid I van artikel 19 (Procedureregels).

**Artikel 21****Overgangsbepalingen****Lid I** Overgangsbepalingen ten aanzien van het bouwen

1. Bouwwerken, welke op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan reeds bestaan of in uitvoering zijn, dan wel na dat tijdstip nog gebouwd kunnen worden krachtens een reeds verleende of nog te verlenen bouwvergunning als bedoeld in artikel 40 van de Woningwet en welke afwijken van het plan, mogen, onverminderd de bevoegdheid tot onteigening:
  - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits de bestaande afwijkingen naar de aard en afmetingen niet worden vergroot;
  - b. geheel of gedeeltelijk worden vernieuwd, waarbij de bestemmings- c.q. bebouwingsgrenzen zonodig mogen worden overschreden, indien zij zijn verwoest door een calamiteit, mits:
    1. de afwijkingen ten opzichte van het plan naar situatie, aard en afmetingen niet worden vergroot, behoudens een eventuele uitbreiding als bedoeld onder 2;
    2. binnen 1½ jaar na het tenietgaan de bouwvergunning zal zijn aangevraagd of de benodigde melding is gedaan.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen voor het uitbreiden van de onder 1 bedoelde bouwwerken met ten hoogste 10%, mits de goot- en totale hoogte niet worden vergroot en mits de afstand gemeten tot het hart van de weg niet wordt verkleind.

**Lid II** Overgangsbepalingen ten aanzien van het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken

1. Het op het tijdstip van het rechtskracht verkrijgen van het plan bestaande niet-wederrechtelijke gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken, dat met de in het plan aangewezen bestemming in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het bestaande niet-wederrechtelijke gebruik als bedoeld onder 1 mag worden gewijzigd in een ander met het plan strijdig gebruik, mits de afwijking van het plan naar de aard niet wordt vergroot.

## **Artikel 22**

### **Strafbaarheid van overtredingen**

Overtreding van het bepaalde in:

- artikel 8, lid C onder I;
- artikel 11, lid C onder I;
- artikel 20, lid I en lid II,

is een strafbaar feit in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.



**Artikel 23**

**Slotbepaling**

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de naam:

"Voorschriften bestemmingsplan Houkepoort-Houkemar"

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad  
der gemeente Sneek, gehouden op .....

De griffier,

De voorzitter,