

REGELS



INHOUDSOPGAVE

<u>HOOFDSTUK I</u>	<u>INLEIDENDE REGELS</u>	1
Artikel 1	Begripsbepalingen	1
Artikel 2	Wijze van meten	3
<u>HOOFDSTUK II</u>	<u>BESTEMMINGSREGELS</u>	4
Artikel 3	Gemengde doeleinden -GD-	4
Artikel 4	Verblijfsdoeleinden -VB-	5
Artikel 5	Water -WA-	6
<u>HOOFDSTUK III</u>	<u>ALGEMENE REGELS</u>	8
Artikel 6	Antidubbeltelbepaling	8
Artikel 7	Algemene bouwregels	9
Artikel 8	Algemene ontheffingsregels	10
Artikel 9	Algemene wijzigingsregels	11
Artikel 10	Algemene procedureregels	12
<u>HOOFDSTUK IV</u>	<u>OVERGANGS- EN SLOTREGELS</u>	13
Artikel 11	Overgangsrecht	13
Artikel 12	Slotregel	14

HOOFDSTUK I**INLEIDENDE REGELS****Artikel 1****Begripsbepalingen**

In deze regels wordt verstaan onder:

1. **ander bouwwerk**
een bouwwerk, geen gebouw zijnde;
2. **bebouwing**
één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;
3. **bestaand gebouw**
een gebouw, dat op de eerste dag van de inwerkingtreding van het plan bestaat, dan wel in uitvoering is of mag worden opgericht krachtens een bouwvergunning die voor dat tijdstip is aangevraagd;
4. **bestaand gebruik**
het gebruik van gronden of gebouwen dat op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan bestaat;
5. **bestemmingsgrens**
de grens van een bestemmingsvlak;
6. **bestemmingsvlak**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
7. **bijgebouw**
een gebouw behorende bij een hoofdgebouw ten dienste van het gebruik van het hoofdgebouw zoals garages, schuurtjes, bergingen en rijwielstallingen;
8. **bouwgrens**
de grens van een bouwvlak;
9. **bouwlaag**
de eerste bouwlaag of een verdieping van een gebouw; een onderhuis, zolderverdieping of vliering wordt hieronder niet begrepen;
10. **bouwperceel**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
11. **bouwvlak**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;
12. **bouwwerk**
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
13. **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 feitelijke gebruik (in

- overeenstemming met de bestemming) van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;
14. **dagzaak**
een horecabedrijf, dat qua openingstijden vergelijkbaar is met detailhandelsvestigingen, althans geen latere sluitingstijd dan 21.00 uur heeft, zoals een dagcafé, lunchroom, koffieshop en ijssalon;
 15. **detailhandel**
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
 16. **evenementen**
Periodieke en/of incidentele manifestaties zoals sportmanifestaties, concerten, bijeenkomsten, (straat)voorstellingen, tentoonstellingen, shows, thematische beurzen en markten.
 17. **gebouw**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
 18. **hoofdgebouw**
een gebouw dat op een bouwperceel door constructie of afmetingen dan wel gelet op zijn bestemming als het belangrijkste gebouw aan te merken;
 19. **kantoor**
een ruimte, welke door haar indeling en inrichting kennelijk is bestemd om uitsluitend te worden gebruikt voor administratieve werkzaamheden;
 20. **peil**
de door de gemeenteraad of burgemeester en wethouders vastgestelde hoogte van de weg, waaraan het bouwwerk is gelegen of, indien het bouwwerk niet direct aan de weg is gelegen, de hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein;
 21. **restaurant**
een bedrijf, dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van maaltijden voor gebruik ter plaatse en waar het verstrekken van dranken (daaraan) ondergeschikt is;
 22. **straatmeubilair**
verkeersgeleiders, verkeersborden, brandkranen, lichtmasten, zitbanken, bloembakken, papier-, glas- en andere inzamelbakken, kunstwerken, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame, alsmede telefooncellen,abri's en kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen (max. 25 m³);
 23. **theater**
het verrichten van activiteiten in hoofdzaak gericht op culturele doeleinden waaronder wordt verstaan: podiumkunsten, evenementen en/of congressen;
 24. **weg**
een voor het openbaar rij- of ander verkeer openstaande weg of fiets/voetpad, met inbegrip van de daarin liggende bruggen of duikers;

Artikel 2

Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

1. **de inhoud van een bouwwerk**
wordt gemeten buitenwerks en boven peil;
2. **de (bouw)hoogte van een bouwwerk**
wordt gemeten vanaf het hoogste punt tot het peil; ondergeschikte bouwdelen zoals schoorstenen, daktorens, liftopbouwen en antennes uitgezonderd;
3. **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;
4. **de grondoppervlakte**
van een gebouw of ander bouwwerk wordt gemeten buitenwerks en 1m boven peil;
5. **de bedrijfsvloeroppervlakte**
wordt gemeten binnenwerks, met dien verstande, dat de totale vloeroppervlakte van de bouwlagen ten dienste van kantoren en overige bedrijfsruimten, met inbegrip van de daarbij behorende magazijnen en overige dienstruimten, wordt opgeteld;

Artikel 3**Gemengde doeleinden -GD-****1. Bestemmingsomschrijving**

De voor "Gemengde doeleinden" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. theater, tevens voor congressen en evenementen;
- b. horeca ten dienste van het theater, uitsluitend inpandig;
- c. ter plaatse van de aanduiding "Kantoor en horeca toegestaan":
 1. voor een restaurant en/of dagzaak;
 2. voor kantoren;
- d. behoud en versterking van de cultuurhistorische waarde van de gronden, op de kaart aangeduid binnen de "Grens gebied beschermd stadsgezicht";
- e. bij deze doeleinden behorende voorzieningen, zoals erven, groen, water, nutsvoorzieningen en parkeren.
- f. dienstwoningen zijn niet toegestaan.

2. Bouwregels

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

- a. gebouwen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak mogen worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan op de kaart binnen (een gedeelte van) het bouwvlak is aangegeven;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b een toneeltoren mag worden gerealiseerd binnen de op de kaart gegeven aanduiding "Toneeltoren", met een maximale bouwhoogte van 25 m en een maximale oppervlakte van 325 m²;
- d. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer mag bedragen dan 10 m.

3. Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 2 voor het overschrijden van de bouwhoogten met maximaal 2 m, uitsluitend indien:

- dit wenselijk is voor een aantrekkelijke architectonische vormgeving door toevoeging van ornamenten, doorlopende gevelelementen of andere beperkte toevoegingen;
- de overschrijding betrekking heeft op maximaal 10% van de oppervlakte van het betreffende bebouwingsdeel.

Artikel 4

Verblijfsdoeleinden -VB-

1. Bestemmingsomschrijving

De voor "Verblijfsdoeleinden" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met een beperkte stroomfunctie en/of verblijfsgebieden;
- b. voet- en fietspaden;
- c. evenementen;
- d. een terras, uitsluitend ter hoogte van de aanduiding "Terras toegestaan";
- e. behoud en versterking van de cultuurhistorische waarde van de gronden, op de kaart aangeduid binnen de "Grens gebied beschermd stadsgezicht";
- f. bij deze doeleinden behorende voorzieningen, zoals erven, groen, water, nutsvoorzieningen en parkeren;
- g. speelvoorzieningen;
- h. straatmeubilair.

2. Bouwregels

- a. Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder straatmeubilair, worden gebouwd, waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 9 m.
- b. Bouwen boven deze bestemming als gevolg van een overschrijding van de bebouwingsgrenzen van de aangrenzende bestemming "Gemengde doeleinden" is toegestaan, waarbij rekening dient te worden gehouden met het bepaalde in artikel 7.

Artikel 5

Water -WA-

1. Bestemmingsomschrijving

De voor "Water" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de waterhuishouding en waterberging, grachten, singels, met de bij die functie behorende andere bouwwerken, met uitzondering van bruggen en podia;
- b. behoud en versterking van de cultuurhistorische waarde van de gronden, op de kaart aangeduid binnen de "Grens gebied beschermd stadsgezicht".

2. Bouwregels

Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a. de hoogte niet meer mag bedragen dan 2 m;

3. Aanlegvergunning

- a. 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:
 1. het uitvoeren van graafwerkzaamheden, demping en ophoging.
- b. Het bepaalde onder a. is niet van toepassing op andere werken of werkzaamheden welke uit een oogpunt van het te beschermen belang van ondergeschikte betekenis zijn, zoals normaal onderhoudswerk, alsmede werkzaamheden ten behoeve van leidingen ten behoeve van het openbaar nut.
- c. Een vergunning als bedoeld onder a is slechts toelaatbaar indien door die andere werken en/of werkzaamheden de cultuurhistorische waarde van het beschermd stadsgezicht dan wel van het waardevol stadsgezicht niet in onevenredige mate wordt aangetast.
- d. Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld. onder a zal door burgemeester en wethouders aan de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten om advies worden gevraagd.

HOOFDSTUK III**ALGEMENE REGELS**

Artikel 6**Antidubbeltelbepaling**

Gronden die eens in aanmerking zijn gekomen bij de verlening van een bouw- of aanlegvergunning blijven bij de beoordeling van latere aanvragen om een dergelijke vergunning -indien hierdoor de oorspronkelijke vergunning niet verleend zou kunnen zijn- buiten beschouwing.

Artikel 7

Algemene bouwregels

1. Overschrijding bouwgrenzen

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

Artikel 8

Algemene ontheffingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in deze regels ten behoeve van:

- a. de bouw van niet voor bewoning bestemde gebouwen ten dienste van het openbaar nut waaronder een gemaal, waarbij de inhoud ten hoogste 75 m³ en de goothoogte ten hoogste 3 m mag bedragen, gasdrukregel- en gasdrukmeetstations uitgezonderd;
- b. het in geringe mate aanpassen van het plan, teneinde enig onderdeel van het plan, zoals een bebouwingsgrens, geen bestemmingsgrens zijnde, 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 niet meer dan 3 m worden verschoven
- c. de bouw van andere bouwwerken, zoals een vlaggenmast, een kunstwerk, antennes en dergelijke tot een hoogte van 15 m.

Artikel 9

Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op:

- a. het oprichten van gebouwen ten dienste van (openbare) nutsvoorzieningen met een inhoud van ten hoogste 150 m³ en een goothoogte van ten hoogste 3 m, dit voor zover deze op grond van het artikel Algemene ontheffingsregels niet kunnen worden gebouwd;
- b. een enigszins andere situering en/of begrenzing van bouwpercelen, dan wel bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en bouwvlakken en/of aanduidingen, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken dat verschuivingen nodig zijn ter uitvoering van een bouwplan, op voorwaarde, dat de oppervlakte van het betreffende bouwperceel, bestemmingsvlak dan wel bouwvlak met niet meer dan 10% zal worden gewijzigd.

Artikel 10

Algemene procedureregels

1. Procedureregels bij ontheffingen

- a. het voornemen om gebruik te maken van de ontheffingsbevoegdheid ligt met bijbehorende stukken gedurende twee weken in het raadhuis voor een ieder ter inzage;
- b. burgemeester en wethouders maken 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.

2. Procedureregels bij wijzigen ex artikel 3.6 Wro

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging van dit bestemmingsplan (op basis van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening), is de in afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

HOOFDSTUK IV**OVERGANGS- EN SLOTREGELS****Artikel 11****Overgangsrecht****1. Overgangsrecht bouwwerken**

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

2. Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken, dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld onder a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

3. Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht bouwwerken of gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer natuurlijke personen kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht ontheffing verlenen.

Artikel 12

Slotregel

Dit bestemmingsplan kan worden aangehaald onder de titel bestemmingsplan "Theater Westersingel" van de gemeente Sneek

Aldus vastgesteld door gemeenteraad van de gemeente Sneek op

griffier,

voorzitter,

PLANKAART



