

B. VOORSCHRIFTEN

Inhoud van deze voorschriften:

PARAGRAAF I

HOOFDLIJNEN VAN BELEID

Artikel I.1

Beschrijving in hoofdlijnen gemeen aan alle bestemmingen

PARAGRAAF II

ALGEMENE EN TECHNISCHE BEPALINGEN

Artikel II.1

Begripsbepalingen

Artikel II.2

Wijze van meten

Artikel II.3

Algemene bouwbepalingen

PARAGRAAF III

BESTEMMINGENSBEPALINGEN

Artikel III.1

Uit te werken gemengde doeleinden -UGD-

Artikel III.2

Uit te werken woondoeleinden -UW-

Artikel III.3

Uit te werken kantoren, detailhandel en parkeren -UKDP-

Artikel III.4

Verkeersdoeleinden -V-

Artikel III.5

Verblijfsdoeleinden, auto's toegestaan -Vb(a)-

Artikel III.6

Railverkeer -Vr-

Artikel III.7

Water

PARAGRAAF IV

GEBRUIKSBEPALINGEN

Artikel IV.1

Gebruiksbepalingen

Artikel IV.2

Aanlegvergunningen

PARAGRAAF V

AANVULLENDE BEPALINGEN

Artikel V.1

Algemene vrijstellingen

Artikel V.2

Wijzigingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders

Artikel V.3

Procedureregels

Artikel V.4

Algemene nadere eisen

PARAGRAAF VI

STRAF-, OVERGANGS- EN SLOTBEPALING

Artikel VI.1

Strafbaarheid van overtredingen

Artikel VI.2

Overgangsbepalingen

Artikel VI.3

Slotbepaling

Artikel I.1**Beschrijving in hoofdlijnen gemeen aan alle bestemmingen**

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 ruimtelijke en functionele ontwikkeling wil realiseren. Bestemmingsspecifieke hoofdlijnen van het beleid worden beschreven in de leden A 2 van de artikelen in Paragraaf III.

De beschrijving in hoofdlijnen vormt mede een toetsingskader voor:

- de uitwerking van de bestemmingen als bedoeld in de artikelen III.1 -UGD-, III.2 -UW- en III.3 -UKDP-;
- de beoordeling van (bouw)aanvragen;
- de beoordeling van vrijstellings-en wijzigingsbepalingen.

1. Algemene uitgangspunten

Het bestemmingsplan beoogt:

- a. Het planologisch kader te bieden voor de functionele en ruimtelijke herinrichting van het plangebied, gelegen aan de noordwestelijke hoek van de stadskern en daarmee de "hoeksteen" van de (binnen)stad van Sneek, waarbij wordt aangesloten op de bijzondere ligging van het plangebied ten opzichte van:
 - de Bolswarderweg, zijnde een regionale in- en uitvalsweg richting Bolsward;
 - de historische stadskern en het kernwinkelgebied, een en ander met inachtneming van het elders in dit plan bepaalde.
- b. Het juridisch kader te bieden voor:
 - de (her-)inrichting en het beheer van het plangebied;
 - de functionele en stedenbouwkundige invulling van het plangebied, een en ander met inachtneming van het elders in dit plan bepaalde.

2. Algemeen beleidskader

Voor het plangebied is het beleid gericht op het realiseren van:

- winkelvloeroppervlakte onder meer voor de verplaatsing van winkelruimte in de food-sector uit de binnenstad en voor winkelruimte in de sector van (gedeeltelijk volumineuze) detailhandel in de directe omgeving van de stadskern;
- kantoorvoorzieningen in de directe omgeving van het station;
- woningen;
- voorzieningen met een gemengd karakter, waaronder begrepen culturele voorzieningen.
- parkeervoorzieningen ten behoeve van bovenstaande functies alsmede ten dienste van bezoekers van de stadskern;

- het behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing waaronder gerekend de gevel van het voormalige ziekenhuis aan de Dr. Boumaweg.

Nadere uitwerking van de beleidsdoelstellingen voor de in het plan opgenomen bestemmingen zijn verwoord in de leden A II van de artikelen in Paragraaf III van deze voorschriften.

3. Afstemming op andere wetten en verordeningen

a. Woningwet artikel 9 lid 2 (Uitsluiting aanvullende werking van de bouwverordening)

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen (art. 2.5.1.);
- invloed van de omgeving op een bouwwerk (art.2.5.2.);
- de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer (art. 2.5.3.);
- de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten (art. 2.5.4.);
- overschrijdingen van bebouwingsgrenzen (art. 2.5.7., 2.5.8., 2.5.13. en 2.5.14.);
- ruimte tussen bouwwerken (art.2.5.17.);
- erf- en terreinafscheidingen (art.2.5.18.);
- parkeergelegenheden (art.2.5.30.).

b. Wet milieubeheer

Bij realisering van het bestemmingsplan zal, voor zover noodzakelijk (bijvoorbeeld ten aanzien van milieutechnische aspecten) en gewenst, het instrumentarium van de Wet milieubeheer worden ingezet ter ondersteuning en uitvoering van het ruimtelijk beleid elders in het plan beschreven.

Artikel II.1

Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:
(in alfabetische volgorde)

- A. a.1. ander bouwwerk: een bouwwerk, geen gebouw zijnde;
- a.2. ander werk: een werk geen bouwwerk zijnde;
- a.3. ambachtelijk, verzorgend bedrijf: een bedrijf dat zich richt op het bedrijfsmatig, geheel of overwegend door middel van handwerk, vervaardigen, bewerken, installeren en/of herstellen van goederen, alsook op het tentoonstellen en verkopen van goederen die direct verband houden met de (ambachtelijke) bedrijfsactiviteiten, waarbij levering over het algemeen elders geschiedt en voor zover levering geschiedt vanuit de bedrijfsvestiging deze van ondergeschikte aard is; de bedrijfsactiviteiten betreffen hoofdzakelijk technische dienstverlening, zoals drukkerij en klein drukwerk, technisch installatiebedrijf, loodgieters- of schilders- en behangbedrijf;
- B. b.1. bebouwing: één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;
- b.2. bijgebouw: een niet voor bewoning bestemd gebouw, dat door zijn plaatsing, indeling of inrichting uitsluitend geschikt is als huishoudelijke berg- of werkruimte of voor stalling van voertuigen, dan wel als berg- of werkruimte, magazijn behorend bij een hoofdgebouw, geen woning zijnde; hieronder wordt mede een carport begrepen;
- b.3. blok: twee of meer aaneengesloten woningen en/of gebouwen;
- b.4. bouwlaag, laag: de eerste bouwlaag of een verdieping van een gebouw, welke op de plankaart als zodanig met maximale maatvoeringen is aangegeven, met dien verstande, dat boven 100% van het vloeroppervlak van de bouwlagen een plafondhoogte van ten minste 2.10 m aanwezig c.q. mogelijk is;
- b.5. bouwperceel: een aaneengesloten stuk grond, waarop dan wel op een deel waarvan krachtens het plan bebouwing is toegestaan;
- b.6. bouwwerk: elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- C. c.1. Commissie Ruimtelijke Kwaliteit: een deskundig college als bedoeld in artikel 48 van de Woningwet alsmede artikel 9.2 van de Bouwverordening, artikel 15 eerste lid van de Monumentenwet 1988 en begeleidingscommissie zoals bedoeld in de bestemmingsplannen voor het als beschermd stadsgezicht aangewezen gebied, alsmede een vaste commissie van advies als bedoeld in artikel 91, eerste lid van de Gemeentewet voor een aantal taken welke niet gebaseerd zijn op de Woningwet of de Monumentenwet zoals opgesomd in artikel 2 van de Verordening regelende het taakgebied, de samenstelling en bevoegdheden van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.
- D. d.1. detailhandel: het bedrijfsmatig te koop aanbieden, hieronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan diege-

ne die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroepsactiviteit;

- d.2. detailhandel in de dagelijkse goederen: detailhandel in voedings- en genotmiddelen (food-sector) alsmede detailhandel in dagelijkse (huishoudelijke) gebruiksartikelen;
 - d.3. detailhandel in de niet-dagelijkse goederen (non-foodsector): detailhandel in duurzame en/of gebruiksgoederen, zoals kleding en schoeisel, elektrische artikelen, huishoudelijke artikelen en overige goederen, voor zover geen detailhandel in dagelijkse goederen;
 - d.4. dienstverlening: een met een detailhandelsbedrijf naar de aard vergelijkbare vestiging voor het bedrijfsmatig verlenen van persoonlijke en/of zakelijke diensten aan particulieren, zoals reisbureaus, bankfilialen, kapsalons, opticiens, wasserettes, eventueel met bijbehorende kantoren, werkplaatsen en magazijnen;
- E.** e.1. eengezinswoning: een gebouw dat bestaat uit één woning;
- G.** g.1. gebouw: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- g.2. geluidsgevoelig object: een woning, alsmede een gebouw als bedoeld in artikel 4 lid 2 van het "Besluit grenswaarde binnen zones langs wegen" van 20 november 1981 (Staatsblad 1981, 688) laatstelijk gewijzigd bij Koninklijk Besluit van 26 januari 1993 (Staatsblad 1993, 58);
- g.3. geluidhinderlijke inrichtingen: categorieën van inrichtingen in artikel 41 van de Wet geluidhinder, uitgewerkt in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit Wet milieubeheer (Stb. 1993, 50);
- g.4. gestapelde woning: een woning in een gebouw dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat;
- g.5. groothandel: het bedrijfsmatig te koop aanbieden, hieronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan bedrijven, instellingen of personen ter aanwending in één of andere beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- g.6. grootschalige detailhandelsvestigingen: detailhandelsvestigingen waarbij de bedrijfsvloeroppervlakte meer dan 600 m² bedraagt;
- H.** h.1. handel: detailhandel zie d.1;
groothandel zie g.6;
- h.2. horeca: een bedrijf dat in zijn algemeenheid gericht is op het verstrekken van nachtverblijf, op het verstrekken en/of ter plaatse nuttigen van voedsel en/of dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie. De volgende specifieke vormen worden onder horeca begrepen. Bij de begrippen is een categorie-indeling aangegeven welke in de voorschriften wordt gebezigd.
- 1. hotel:
een bedrijf, dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van nachtverblijf en waarbij het verstrekken van voedsel en dranken (daaraan) ondergeschikt is;
 - 2. restaurant:
een bedrijf, dat in hoofdzaak bestaat uit verstrekken van maaltijden voor gebruik ter plaatse en waar het verstrekken van dranken (daaraan) ondergeschikt is;

3. dagzaak:
een horecabedrijf, dat qua openingstijden vergelijkbaar is met detail-handelsvestigingen, althans geen latere sluitingstijd dan 21.00 uur heeft, zoals een dagcafé, lunchroom, koffiehuis, koffieshop en ijssalon;
een horecabedrijf, dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse en/of het gelegenheid bieden voor dansen en waarvan het sluitingsuur later dan 21.00 uur ligt;
 4. cafetaria:
een bedrijf, dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van kleine eetwaren, niet zijnde maaltijden waarvan het sluitingsuur later dan 21.00 uur ligt;
 5. cafés, bars, avond- en nachtgelegenheid:
een horecabedrijf, dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse en/of het gelegenheid bieden voor dansen en waarvan het sluitingsuur later dan 21.00 uur ligt;
- K.** k.1. kaart: de als zodanig gewaarmerkte kaart, no. 327.327.000;
k.2. kantoor: een ruimte welke door haar indeling en inrichting kennelijk is bestemd te worden gebruikt voor administratieve en daarmee gelijk te stellen bedrijfsactiviteiten;
- M.** m.1. maatschappelijke doeleinden: doeleinden van medische, religieuze, sociaal-culturele en/of educatieve en/of openbare doeleinden en daarmee naar de aard gelijk te stellen doeleinden;
- P.** p.1. peil: de hoogte van de weg, waaraan het bouwwerk is gelegen of, indien het bouwwerk niet direct aan een weg is gelegen, de hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein;
p.2. plan: het bestemmingsplan "Bolswarderpoort" bestaande uit deze voorschriften en de onder b bedoelde kaart;
p.3. praktijkruimte: de beroeps- of bedrijfsmatige werkruimte ten behoeve van vrije (aan huis gebonden) beroepen, zoals medische, para-medische, administratieve en daarmee gelijk te stellen beroepen;
- R.** r.1. recreatie-inrichting: een bedrijf dat in zijn algemeenheid gericht is op het bedrijfsmatig gelegenheid bieden van recreatie-activiteiten; de volgende specifieke vormen worden onder recreatie-inrichtingen begrepen. Bij de begrippen is een categorie-indeling aangegeven welke in de voorschriften worden gebezigd.
- a. inrichtingen die geheel of gedeeltelijk zijn ingericht of worden gebruikt voor het houden van recreatieve bijeenkomsten in de periode tussen 19.00 en 07.00 (categorie I);
 - b. dansscholen en andere inrichtingen die geheel of gedeeltelijk zijn ingericht of worden gebruikt voor het dansen, voor zover niet begrepen onder lid 6 sub e 5 (categorie III);
 - c. sportscholen, sportzalen en fitnesscentra, alsmede andere gebouwen die geheel of gedeeltelijk zijn ingericht of worden gebruikt voor het beoefenen van sport (categorie I);
 - d. muziekscholen en muziek oefenlokalen alsmede andere gebouwen die geheel of gedeeltelijk zijn ingericht of worden gebruikt voor het (leren) beoefenen van muziek (categorie I);

- e. sauna's, badinrichtingen en dergelijke (categorie I).
- O. 0.1. onderkomens: voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken voer- of vaartuigen, arken, sta- en toercaravans, kampeerauto's, tenten en soortgelijke verblijfsmiddelen, voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken;
- W. w.1. Wet geluidhinder: Wet van 16 februari 1979 (staatsblad 1979, 99), houdende regels inzake het voorkomen of beperken van geluidhinder; laatstelijk gewijzigd bij wet van 2 juli 1992 (Staatsblad 414 en 415 en na tekstherplaatsing Staatsblad 1992, 625)
- w.2. woning: een complex van ruimten dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van een huishouden;
- w.3. Woningwet: wet van 29 augustus 1991 tot herziening van de Woningwet (Staatsblad 1991, 439).

Artikel II.2

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 inhoud van een gebouw of ander bouwwerk wordt gemeten buitenwerks en boven peil;
 - c. de hoogte van een gebouw of ander bouwwerk wordt, tenzij in deze voorschriften anders is bepaald, gemeten vanaf het hoogste punt tot het peil; schoorstenen, liftopbouwen en antennes uitgezonderd;
 - d. 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;
 - e. de breedte van een gebouw wordt gemeten van en tot de buitenkant van een zijgevel dan wel het hart van een gemeenschappelijke scheidingsmuur, met dien verstande, dat wanneer de zijgevels niet evenwijdig lopen of verspringen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste breedte;
 - f. de bebouwde oppervlakte van een bouwperceel, bebouwingsstrook/bebouwingvlak 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;
 - g. de bedrijfsvloeroppervlakte omvat de totale en buitenwerks gemeten horizontale vloeroppervlakte van de bouwlagen met inbegrip van de daarbij behorende verkoopvloer, magazijnen, werkplaatsen, kantoren en overige dienst ruimten.
2. Grond, welke ten minste in aanmerking is of moest worden genomen bij het verlenen van een bouwvergunning waarvan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van een andere bouwaanvraag, hetzelfde bouwperceel betreffende, buiten beschouwing.

Artikel II.3

Algemene bouwbepalingen

Bijzondere bebouwingsgrens geluidsgevoelige objecten

1. De bouw van geluidsgevoelige objecten is uitsluitend toegestaan, indien voldaan kan worden aan de in of krachtens de Wet geluidhinder geldende normen, waarbij binnen de in de onderstaande tabel aangegeven zones langs wegen geen geluidsgevoelige objecten mogen worden gebouwd; hierbij geldt dat de woningen worden gerealiseerd op een afstand ten opzichte van een wegvak als in onderstaande tabel aangegeven:

wegvak	contour t.o.v. hart van de weg in meters			
	55 dB(A)	59 dB(A)	63 dB(A)	65 dB(A)
Parkstraat	-	-	-	9 m
Dr Boumaweg-noord 1)	-	-	10 m	
Dr Boumaweg-zuid	-	20 m	-	-
Westersingel	9 m	-	-	-

1) ter plaatse van aanwijzing "stedebouwkundig accent"

2. In afwijking van het bepaalde onder 1 mogen, onverminderd het elders daaromtrent in het plan bepaalde, in de onder 1 aangegeven zones, na een door burgemeester en wethouders verleende vrijstelling, slechts geluidsgevoelige objecten worden gebouwd, indien voldaan kan worden aan de terzake geldende (hogere) grenswaarde genoemd in of krachtens de Wet geluidhinder.

Artikel III.1

Uit te werken gemengde doeleinden -UGD-

Lid A Bestemmingsbepalingen

I. Doeleindenomschrijving

- a. De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- detailhandelsbedrijven;
 - dienstverlenende bedrijven;
 - horecabedrijven;
 - kantoren;
 - maatschappelijke doeleinden;
 - praktijkruimten;
 - wonen;
 - parkeervoorzieningen;
 - openbaar voetgangersgebied,
- met de daarbij behorende gebouwen, andere bouwwerken en andere werken;
- b. Voor het gebied gelegen binnen de op de kaart gegeven aanduiding "grens gebied aanwijzing beschermd stadsgezicht" zijn de gronden mede bestemd voor behoud, versterking en/of herstel van de cultuurhistorische en architectonische waarde van de bebouwing,
- een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid A II.

II. Beschrijving in hoofdlijnen

In aanvulling op het bepaalde in artikel I.1 gelden voor de in lid A I onder a genoemde bestemmingen de volgende hoofdlijnen van beleid.

a. Uitwerkingsopdracht

Burgemeester en wethouders dienen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, de in lid A 1 bedoelde bestemmingen uit te werken met inachtneming van de hieronder geformuleerde regels.

b. Administratieve bepalingen

1. Bij de uitwerking van de bestemming dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in lid II van artikel V.3 (Procedureregels).
2. Het bouwen van bouwwerken dient te geschieden overeenkomstig een door burgemeester en wethouders uitgewerkt plan dat rechtskracht heeft gekregen.
3. In afwijking van het bepaalde onder b.2. mogen - zolang en voor zover de onder b.1. bedoelde uitwerking niet is goedgekeurd - de bouw-

werken 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 vergunning geen bezwaar hebben.

4. Bij toepassing van het bepaalde onder 3 dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in lid III van artikel V.3 (Procedureregels).

c. Kwantitatieve aspecten

1. Ten aanzien van **detailhandel en dienstverlening**:
binnen de bestemming mag ten hoogste 5000 m² bedrijfsvloeroppervlakte (bvo) worden gerealiseerd voor detailhandelsbedrijven en dienstverlenende bedrijven, waarbij dient te worden uitgegaan van onderstaande verdeling:
 - a. ten hoogste 5000 m² mag worden aangewezen voor grootschalige detailhandelsvestigingen in volumineuze goederen; onder volumineuze goederen worden in dit kader verstaan: boten, motoren, keukens en sanitair, meubels en woninginrichting;
 - b. binnen het voor detailhandelsdoeleinden aangegeven aantal m² bvo mag ten hoogste één vestiging voor grootschalige detailhandel in de dagelijkse goederen (supermarkt) worden gevestigd, uitsluitend indien er sprake is van een verplaatsing van een bestaande supermarkt uit de stadskern, waarbij de totale bedrijfsvloeroppervlakte ten hoogste 2000 m² mag bedragen;
 - c. ten hoogste 1500 m² van de te realiseren bedrijfsvloeroppervlakte voor detailhandelsdoeleinden mag worden aangewezen voor overige detailhandel in de niet-dagelijkse goederen (non-foodsector), detailhandel in de dagelijkse goederen (waaronder de foodsector) en dienstverlenende bedrijven, waarbij in eerste instantie dient te worden uitgegaan van:
 - een totaal van 750 m² voor vestigingen met een bedrijfsvloeroppervlakte van ten minste 375 m² per vestiging;
 - een totaal van 750 m² voor vestigingen met een bedrijfsvloeroppervlakte van ten hoogste 300 m² per vestiging;
 - d. daarnaast kan, bij de uitwerking of, na uitwerking, na een door burgemeester en wethouders verleende vrijstelling medewerking worden verleend aan afwijkingen van de hierboven aangegeven normeringen ten aanzien van detailhandelsbedrijven in niet-volumineuze goederen indien:
 - het geen uitbreiding in de foodsector betreft;
 - het winkels met een bruto vloeroppervlakte van ten minste 1000 m² betreft;
 - het knelpunten in de binnenstad oplost;
 - het naar aard en schaal de beste oplossing is;
 - het gestelde maximum van 5000 m² niet wordt overschreden;

- e. na toepassing van de daartoe in artikel V.2 opgenomen wijzigingsbevoegdheid kan medewerking worden verleend aan vestiging van de in de bestemming -UGD- geprojecteerde grootschalige detailhandel in de dagelijkse goederen (supermarkt) binnen de in lid A I bedoelde bestemming. Bij toepassing van bedoelde wijzigingsbevoegdheid vervalt het bepaalde onder b.
- 2. Ten aanzien van **kantoren**:
Binnen de bestemming mag ten hoogste 3000 m² bedrijfsvloeroppervlakte voor kantoren worden gerealiseerd; uitgangspunt voor kantoren is de vestiging van kantoren met zakelijke en/of persoonlijke dienstverlening, waarvan vestiging nabij de stadskern en het station gewenst is (kantoren met een lokaal of regionaal verzorgend karakter). Medewerking kan, na toepassing van de daartoe in artikel V.2 opgenomen wijzigingsbevoegdheid, worden verleend aan een verhoging van het aantal m² bedrijfsvloeroppervlakte voor kantoren ten laste van het gegeven aantal m² voor detailhandelsdoeleinden.
- 3. Ten aanzien van **maatschappelijke doeleinden**:
Binnen de bestemming mag ten hoogste 3000 m² bedrijfsvloeroppervlakte worden gerealiseerd voor maatschappelijke doeleinden.
- 4. Ten aanzien van **horecadoeleinden**:
Binnen de bestemming mogen horecabedrijven met een totale bedrijfsvloeroppervlakte van ten hoogste 900 m² worden gerealiseerd; de bedrijfsvloeroppervlakte mag worden verhoogd indien er sprake is van een hotelaccommodatie, waarbij de ruimte voor nachtverblijf niet in eerdergenoemde bedrijfsvloeroppervlakte behoeft te worden betrokken. Ten aanzien van de horeca wordt in eerste instantie uitgegaan van een uitbreiding van het bestaande horecabedrijf tot maximaal 600 m² b.v.o. en/of nieuwvestiging van een restaurant en/of dagzaak tot maximaal 300 m² b.v.o..
- 5. Ten aanzien van **woningen**:
Binnen de bestemming zullen ten minste 35 en mogen ten hoogste 60 woningen worden gerealiseerd.

d. Kwalitatieve aspecten

- 1. Voor het gebied gelegen binnen de op de kaart gegeven aanduiding "grens gebied aanwijzing beschermd stadsgezicht" geldt, dat de ruimtelijke kwaliteit van het gebied met name bepaald wordt door het aldaar aanwezige, op de kaart als "cultuurhistorisch waardevolle bebouwing" aangegeven hoekpand. Voor deze bebouwing is het beleid gericht op behoud, versterking en/of herstel van deze bebouwing.
- 2. Voor de aan de Westersingel (buiten de "grens gebied aanwijzing beschermd stadsgezicht") gelegen, op de kaart met de aanwijzing "cultuurhistorisch waardevolle bebouwing" aangegeven bebouwing, is het beleid gericht op behoud, versterking en/of herstel van de aan deze bebouwing eigen zijnde cultuurhistorische/architectonische waarde.
- 3. Bij nieuwbouw welke grenst aan de op de kaart aangegeven bebouwing met cultuurhistorische waarde dient te worden gestreefd naar een zorgvuldige aansluiting op de bestaande bebouwing, waarbij met name

dient te worden gelet op de maatverhoudingen in de bouwmassa's, materiaalgebruik en kleurstellingen. Uitvoering van dit beleid geschiedt mede in het kader van het gemeentelijk welstandstoezicht.

4. In overleg met belanghebbenden wordt gestreefd naar behoud van de bestaande gevelwand van het ziekenhuis aan de Dr. Boumaweg (op de kaart nader aangegeven als "bestaande gevelwand").
5. Ter plaatse van het op de kaart aangegeven "stedebouwkundig accent" wordt gestreefd naar realisering van een (stede-)bouwkundig accent dat zich door vormgeving/gevelindeling, kleurstelling, materiaalgebruik en/of hoogte onderscheidt ten opzichte van de aangrenzende bebouwing.

e. Inrichting

1. De te realiseren detailhandelsvestigingen zullen dienen te worden gesitueerd op de begane grondlaag.
2. Ter plaatse van de op de kaart gegeven aanwijzing "verkeersontsluiting" zal een weg met een breedte van ten minste 5 m en ten hoogste 8 m worden gerealiseerd. Langs de weg zal aan tenminste een zijde een voetpad met een breedte van ten minste 1,5 m worden gerealiseerd.
3. Langs de Dr. Boumaweg, Parkstraat en de onder 1 bedoelde weg zal de oriëntatie/presentatie van de gebouwen gericht dienen te zijn op de aangrenzende (openbare) ruimte.
4. Binnen de zone tussen de Dr. Boumaweg en de daarlangs te realiseren bebouwing c.q. de "te handhaven gevelwand" zullen parkeervoorzieningen worden gerealiseerd.
5. Ongeveer overeenkomstig de op de kaart gegeven aanwijzing "groenvoorziening" zal langs de Stadsgracht een openbare groenvoorziening met een totale oppervlakte van tenminste 250 m² worden gerealiseerd.
6. Ter plaatse van de op de kaart gegeven aanwijzing "langzaam verkeersroute" zal een pad, met een breedte van ten minste 2,5 m worden gerealiseerd.
7. De bevoorrading van de te realiseren supermarkt dient in hoofdzaak te geschieden vanaf de Sophiatraat.
8. Bij de uitwerking dient met betrekking tot geluidsgevoelige objecten het bepaalde in artikel II.3 in acht te worden genomen.

f. Overige aspecten

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 2.5.30 van de bouwverordening dient ervan te worden uitgegaan, dat:
 - per woning ten minste 1 parkeerplaats;
 - per 60 m² bedrijfsvloeroppervlakte voor kantoren ten minste 1 parkeerplaats (het plangebied wordt, in het kader van het mobiliteitsbeleid, aangemerkt als een B(ol)-locatie);
 - per 20 m² bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van de te vestigen supermarkt ten minste 1 parkeerplaats;

- per 100 m² bedrijfsvloeroppervlakte voor overige detailhandelsbedrijven en dienstverlenende bedrijven ten minste 3 parkeerplaatsen,
in het plangebied zal worden gerealiseerd.
- 2. Na een door burgemeester en wethouders verleende vrijstelling, kan medewerking worden verleend aan het binnen het plangebied realiseren van minder parkeerplaatsen dan gesteld onder 1, uitsluitend onder de voorwaarde dat ofwel in de directe nabijheid van ofwel binnen het plangebied kan worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid gebaseerd op de onder 1 gegeven normstelling.
- 3. Na een door burgemeester en wethouders verleende vrijstelling kan medewerking worden verleend aan het realiseren van bebouwing met een grotere goothoogte dan op de kaart is aangegeven langs de Dr. Boumaweg ongeveer ter plaatse van de op de kaart aangewezen "bestaande gevelwand", uitsluitend indien uit onderzoek blijkt dat handhaving en herstel van deze bestaande gevelwand om bouwtechnische en/of financiële redenen niet haalbaar wordt geacht.

Lid B Bebouwingsbepalingen

- I. Op de in lid A I bedoelde gronden mogen, met inachtneming van het bepaalde in lid A II, uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemmingen worden gerealiseerd, met dien verstande, dat:
 - a. de gebouwen uitsluitend mogen worden opgericht binnen het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak;
 - b. de goothoogte en de hoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan op de kaart binnen het bebouwingsvlak of een gedeelte daarvan is aangegeven met de aanduiding "maximum goothoogte" respectievelijk "maximum hoogte".
 - c. de hoogte van de andere bouwwerken mag niet meer dan 10 m bedragen.
- II. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in lid A II onder f sub 3, vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid I onder b voor een goothoogte van maximaal 13,5 m ter plaatse van de op de kaart als zodanig aangewezen "bestaande gevelwand".

Artikel III.2

Uit te werken woondoeleinden -UW-

Lid A Bestemmingsbepalingen

I. Doeleindenomschrijving

De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen, met de daarbij behorende voorzieningen, zoals erven en tuinen, wegen, fiets- en voetpaden, parkeer-, groen-, nuts- en speelvoorzieningen, met de daarbij behorende gebouwen en andere bouwwerken, een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid A A II.

II. Beschrijving in hoofdlijnen

In aanvulling op het bepaalde in artikel I.1 gelden voor de in lid A I opgenomen bestemming de volgende hoofdlijnen van beleid.

a. *Uitwerkingsopdracht*

Burgemeester en wethouders dienen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, de in lid A 1 bedoelde bestemmingen uit te werken met inachtneming van de hieronder geformuleerde regels.

b. *Administratieve bepalingen*

1. Bij de uitwerking van de bestemming dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in lid II van artikel V.3 (Procedureregels).
2. Het bouwen van bouwwerken dient te geschieden overeenkomstig een door burgemeester en wethouders uitgewerkt plan dat rechtskracht heeft gekregen.
3. In afwijking van het bepaalde onder b.2. mogen - zolang en voor zover de onder b.1. bedoelde uitwerking niet is goedgekeurd - 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 vergunning geen bezwaar hebben.
4. Bij toepassing van het bepaalde onder 3 dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in lid III van artikel V.3 (Procedureregels).

c. *Kwantitatieve aspecten*

1. Binnen de bestemming zullen ten minste 30 en ten hoogste 60 woningen worden gebouwd.

Bij de uitwerking zal, op grond van de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte, een nadere keuze worden gemaakt met betrekking tot de te realiseren woningtypen.

2. Als parkeernorm zal worden aangehouden dat per woning ten minste 1,25 parkeerplaats zal worden gerealiseerd.

d. Overige inrichtingsaspecten

1. Binnen de bestemming zal een speelgelegenheid met een oppervlak van ten minste 200 m² worden gerealiseerd voor de binnen het plangebied en in de directe nabijheid gelegen woningen. Deze bepaling is niet van toepassing, indien buiten het plangebied in het gebied gelegen tussen de Willemstraat en de Sophiastraat kan worden voorzien in een vervangende speelgelegenheid met minimaal de zelfde oppervlakte.
2. Ongeveer overeenkomstig de op de kaart gegeven aanwijzing "groenvoorziening" zal langs de Stadsgracht een openbare groenvoorziening met een totale oppervlakte van tenminste 1250 m² worden gerealiseerd.
3. Ter plaatse van de op de kaart gegeven aanwijzing "langzaam verkeersroute" zal een pad met een breedte van ten minste 2,5 m worden gerealiseerd.
4. Ten aanzien van de bestaande woning, op de kaart aangegeven met de gelijknamige aanwijzing zal bij de uitwerking worden onderzocht op welke wijze deze in de uitwerking kan worden ingepast;

Lid B Bebouwingsbepalingen

- I. Op de in lid A I bedoelde gronden mogen, met inachtneming van het bepaalde in lid A II, uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:
 - a. de gebouwen uitsluitend mogen worden opgericht binnen het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak;
 - b. de goothoogte en de hoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan op de kaart binnen het bebouwingsvlak of een gedeelte daarvan is aangegeven met de aanduiding "maximum goothoogte" respectievelijk "maximum hoogte".

Artikel III.3

Uit te werken kantoren, detailhandel en parkeren -UKDP-

Lid A Bestemmingsbepalingen

I. Doeleindenomschrijving

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

- kantoren;
- detailhandelsdoeleinden;
- parkeervoorzieningen;
- groenvoorzieningen,

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

II. Beschrijving in hoofdlijnen

In aanvulling op het bepaalde in artikel I.1 gelden voor de in lid A I genoemde bestemmingen de volgende hoofdlijnen van beleid.

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 met inachtneming van de hieronder geformuleerde regels.

b. *Administratieve bepalingen*

1. Bij de uitwerking van de bestemming dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in lid II van artikel V.3 (Procedureregels).
2. Het bouwen van bouwwerken dient te geschieden overeenkomstig een door burgemeester en wethouders uitgewerkt plan dat rechtskracht heeft gekregen.
3. In afwijking van het bepaalde onder b.2. mogen - zolang en voor zover de onder b.1. bedoelde uitwerking niet is goedgekeurd - de bouwwerken uit te voeren binnen de in lid A 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 vergunning geen bezwaar hebben.
4. Bij toepassing van het bepaalde onder b.3. dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in lid III van artikel V.3 (Procedureregels).

Artikel III.4**Verkeersdoeleinden -V-****Lid A Bestemmingsbepalingen****I. Doeleindenomschrijving**

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

- wegen
- parkeervoorzieningen
- voet- en fietspaden
- bermen en bermsloten
- andere verkeersvoorzieningen - met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen -

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

II. Beschrijving in hoofdlijnen

De in lid A I bedoelde bestemming heeft betrekking op de Bolswarderweg, de Parkstraat en de Dr. Boumaweg.

Uitgangspunt voor het beleid is de handhaving van de bestaande stroomfunctie van de eerstgenoemde wegen, welke deel uitmaken van de gemeentelijke hoofdverkeersstructuur. Vooralsnog wordt daarbij uitgegaan van handhaving van de bestaande wegprofilering.

Binnen de bestemming kan voor de Dr. Boumaweg medewerking worden verleend aan een herprofilering, op voorwaarde dat de stroomfunctie van dit weggedeelte niet in onevenredige mate wordt aangetast en daarbij kan het aantal parkeerplaatsen worden beperkt.

Lid B Bebouwingsbepalingen

- I. Op de in lid A I bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemming, zoalsabri's, telefooncellen en nutsgebouwen alsmede andere bouwwerken, zoals lichtmasten, verkeersgeleiders en ander straatmeubilair, mogen worden gebouwd.

Artikel III.5**Verblijfsdoeleinden, auto's toegestaan -Vb(a)-****Lid A** Bestemmingsbepalingen**I.** Doeleindenomschrijving

De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen en andere verkeersvoorzieningen -met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen-, bermen en andere groenvoorzieningen, met de daarbij behorende bouwwerken, een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid A II.

II. Beschrijving in hoofdlijnen

De in lid A I opgenomen bestemming heeft betrekking op wegen zonder stroomfunctie en hoofdzakelijk bedoeld voor bestemmingsverkeer. De beperkte stroomfunctie maakt een meer informele inrichting van deze gebieden mogelijk op voorwaarde dat de rijbaanbreedte ten minste 4 m zal bedragen.

Deze wegen zijn aangemerkt als 30 km-zone als bedoeld in het Wegenverkeersreglement.

Lid B Bebouwingsbepalingen

- I.** Op de in lid A I bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemming worden gebouwd.

- een horecabedrijf, hotel, restaurant, café, bar, avond- en nachtgelegenheid.

d. Kwalitatieve aspecten

Voor de bebouwing wordt gestreefd naar een hoogwaardige architectuur, teneinde een meerwaarde te scheppen voor:

- het gebied als entree van de stadskern, alsmede voor
- de presentatie van de aldaar te vestigen bedrijven.

Uitvoering van dit beleid geschiedt mede in het kader van het welstandstoezicht.

e. Inrichting

1. De ontsluiting van het gebied voor autoverkeer zal dienen te geschieden vanaf de Waterhoenstraat.
2. De oriëntatie/presentatie van de gebouwen zal in hoofdzaak gericht dienen te zijn op de Bolswarderweg.
3. De te realiseren parkeervoorzieningen mogen geheel of gedeeltelijk worden uitgevoerd als gebouwde parkeervoorzieningen (parkeerkelder, -dek of -garage).

Lid B Bebouwingsbepalingen

- I. Op de in lid A I bedoelde gronden mogen, met inachtneming van het bepaalde in lid A II, uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemmingen worden gebouwd, met dien verstande, dat:
 - a. ten hoogste 60 % van de gronden mag worden bebouwd;
 - b. de hoogte van de gebouwen niet meer mag bedragen dan:
 1. voor 100% van de te bebouwen oppervlakte: 7 m;
 2. voor ten hoogste 40% van de te bebouwen oppervlakte: 9 m;
 3. voor ten hoogste 20% van de te bebouwen oppervlakte: 12 m;
 - c. de hoogte van de andere bouwwerken ten hoogste 10 m mag bedragen;
 - d. géén (dienst-)woningen mogen worden gebouwd.

c. Kwantitatieve aspecten

1. Ten aanzien van **kantoren**:
binnen de bestemming mag ten hoogste 3000 m² bedrijfsvloeroppervlakte worden gerealiseerd voor de vestiging van kantoren met zakelijke en/of persoonlijke dienstverlening, waarvan vestiging nabij de stadskern en het station gewenst is.
2. Ten aanzien van **detailhandel**:
binnen de bestemming mag ten hoogste 4000 m² bedrijfsvloeroppervlakte voor grootschalige detailhandelsbedrijven in volumineuze goederen, zoals:
 - detailhandelsbedrijven in auto's, boten, caravans;
 - detailhandelsbedrijven in grove bouwmaterialen, keukens en sanitair;
 - tuincentra, bouwmarkten;
 - detailhandelsbedrijven in meubelen en woninginrichtingsartikelen.
 Uitgangspunt daarbij is dat vestiging van detailhandelsbedrijven in de sectoren als bedoeld in lid d2 en d3 van artikel II.1 uitdrukkelijk niet is toegestaan;
 Na toepassing van de daartoe in artikel V.2 onder c. opgenomen wijzigingsbevoegdheid kan medewerking worden verleend aan vestiging van de in de bestemming -UGD- geprojecteerde grootschalige detailhandel in de dagelijkse goederen (supermarkt) binnen de in lid A I bedoelde bestemming.
3. Ten aanzien van **parkeervoorzieningen**:
 - binnen de bestemming zullen ten minste 180 en ten hoogste 300 parkeerplaatsen worden gerealiseerd als parkeervoorziening ten behoeve van de stadskern, onverminderd het bepaalde in artikel 2.5.30. van de bouwverordening;
 - voor de kantoren dient als parkeernorm ten hoogste 1 parkeerplaats per 60 m² bedrijfsvloeroppervlak te worden aangehouden; het terrein wordt in het kader van het mobiliteitsbeleid aangemerkt als een B(ol)-locatie.
 Indien het mobiliteitsbeleid van de Rijksoverheid en/of de aard van de te vestigen bedrijfsactiviteit daartoe aanleiding geeft:
 - kan na een door burgemeester en wethouders verleende vrijstelling medewerking worden verleend aan afwijking van
 - kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen aan de minimum- en/of maximumomvang van de parkeervoorzieningen.
4. Ten aanzien van **groenvoorzieningen**:
ten minste 5% van het bestemmingsoppervlak zal worden aangewezen voor groenvoorzieningen, in het bijzonder langs de westelijke plangrens in aansluiting op het spoorwater.
5. Na toepassing van de daartoe in artikel V.2 onder e. opgenomen wijzigingsbevoegdheid kan medewerking worden verleend aan de vestiging van:
 - ambachtelijke bedrijven, al dan niet in de vorm van een bedrijfsverzamelgebouw;
 - een recreatie-inrichting (categorie I/III);

Artikel III.6**Railverkeer -Vr-****Lid A** Bestemmingsbepalingen**I.** Doeleindenomschrijving

De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor het verkeer en vervoer per rail met de daarbij behorende bouwwerken, een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid A II.

II. Beschrijving in hoofdlijnen

De in lid A I opgenomen bestemming heeft betrekking op de spoorbaan Sneek-Leeuwarden. Binnen de gegeven bestemming is een ongelijkvloerse kruising met de spoorbaan ten behoeve van het langzaam verkeer mogelijk.

Lid B Bebouwingsbepalingen

- I.** Op de in lid A I bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemming worden gebouwd, waarbij de hoogte niet meer dan 10 m mag bedragen.

Artikel III.7**Water****Lid A** Bestemmingsbepalingen**I.** Doeleindenomschrijving

De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor de waterhuishouding (waterberging, wateraan- en/of waterafvoer) alsmede voor het vervoer en verkeer te water, met de daarbij behorende bouwwerken, een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid A II.

II. Beschrijving in hoofdlijnen

De in de bestemming begrepen watergang (de Westersingel) maakt deel uit van de singels rond de stadskern.

Het gebruik van de singel als ligplaats voor woonschepen is niet toegestaan. Regeling met betrekking tot de situering en aanlegduur van lig- en aanlegplaatsen vindt plaats op grond van een gemeentelijke verordening.

Lid B Bebouwingsbepalingen

- I.** Op de in lid A I bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemming, waaronder begrepen bruggen, worden gebouwd.

PARAGRAAF IV**GEBRUIKSBEPALINGEN****Artikel IV.1****Gebruiksbepalingen****Lid I** Gebruik van onbebouwde gronden

1. Het is verboden de in het plan begrepen gronden voor zover en zolang zij onbebouwd blijven te gebruiken voor doeleinden, welke in strijd zijn met de in het plan gegeven bestemming, een en ander met inachtneming van het bepaalde in de leden A II in paragraaf III.
2. Onverminderd het bepaalde onder 1 is het in ieder geval verboden de onbebouwde gronden te gebruiken voor:
 - a. het storten van puin of afvalstoffen;
 - b. het opslaan van gerede of ongerede goederen zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
 - c. opslag van onklare voer- en vaartuigen of onderdelen hiervan;
 - d. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens.
3. Het bepaalde onder 2 is niet van toepassing op:
 - a. het storten van puin en afvalstoffen ten behoeve van de realisering en/of handhaving der bestemmingen of het normale onderhoud van de gronden;
 - b. het opslaan of storten van afval- of meststoffen, voor zover noodzakelijk voor het normale onderhoud van tuinen en andere open terreinen.

Lid II Gebruik van bouwwerken

1. Het is verboden de in het plan begrepen bouwwerken te gebruiken voor doeleinden, welke in strijd zijn met de in het plan gegeven bestemming, een en ander met inachtneming van het bepaalde in de leden A II van paragraaf III.
2. Onverminderd het bepaalde onder 1 is het in ieder geval verboden:
 - a. de bouwwerken als bedoeld in artikel III.1 -UGD- of III.3 -UKDP- te gebruiken voor bedrijfsdoeleinden waarvoor het bouwen niet is toegestaan;
 - b. de woningen binnen de bestemmingen als bedoeld in artikel III.1 -UGD- en III.2 -UW- te gebruiken voor/als beroeps- of bedrijfsmatige werk- of opslagruimte of detailhandel;
 - c. de bouwwerken te gebruiken in strijd met een door burgemeester en wethouders verleende vrijstelling.

Lid III Vrijstellingen

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid I onder 1 en 2 en lid II onder 1 en 2, indien strikte toepassing van het voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Indien burgemeester en wethouders toepassing geven aan deze bepaling, dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in lid I van artikel V.3.

Artikel IV.2

Aanlegvergunningen

I Vergunningen

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) voor:

- de gebieden gelegen binnen de op de kaart gegeven aanduiding "grens gebied aanwijzing beschermd stadsgezicht" en voor
- de aan de Westersingel (buiten de "grens gebied aanwijzing beschermd stadsgezicht") gelegen, op de kaart met de aanwijzing "cultuurhistorisch waardevolle bebouwing" aangegeven bebouwing,

de navolgende andere werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

- a. het geheel of gedeeltelijk slopen van gebouwen voor zover deze gelegen zijn binnen bebouwingsvlakken;
- b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden;

II Toelaatbaarheid

Een vergunning als bedoeld in lid I is slechts toelaatbaar indien:

- 1. de andere werken en/of werkzaamheden plaatsvinden ten behoeve van een bouwwerk waarvoor bouwvergunning is verleend en waarvan de totstandkoming in voldoende mate is verzekerd;
- 2. anderszins door de uitvoering van de andere werken en/of werkzaamheden de cultuur-historische waarde van het beschermd stadsgezicht of de cultuur-historische waarde van de als "cultuurhistorisch waardevolle bebouwing" aangegeven bebouwing, niet in onevenredige mate wordt aangetast.

III Uitzonderingen

Het bepaalde in lid I is niet van toepassing op sloopwerkzaamheden:

- 1. van ondergeschikte betekenis, indien door burgemeester en wethouders schriftelijk is medegedeeld, dat daarvoor geen sloopvergunning is vereist;
- 2. voortvloeiende uit het normale onderhoud;
- 3. ter voldoening van een aanschrijving of ter uitvoering van een door burgemeester en wethouders verleende bouwvergunning;
- 4. waarvoor ingevolge het bepaalde in artikel 37 van de Monumentenwet 1988 reeds een (sloop-)vergunning is vereist.

IV Adviezen

Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in lid I wordt door burgemeester en wethouders aan de "Commissie Ruimtelijke Kwaliteit" advies gevraagd.

Artikel V.1**Algemene vrijstellingen**

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 en andere bouwwerken, met een inhoud van ten hoogste 100 m³ en een goothoogte van ten hoogste 3 m ten dienste van het openbaar nut, zoals schakelhuisjes, telefooncellen, muurtjes, standbeelden en lichtmasten; gasdrukregel- en gasdrukmeetstations uitgezonderd;
- b. het in geringe mate aanpassen van het plan, hetzij om enig onderdeel van het plan, zoals een bestemmingsgrens of een bebouwingsgrens te veranderen uitsluitend indien bij definitieve uitmeting of verkaveling blijkt, dat deze nadere bepaling of aanpassing in het belang van een juiste verwerkelijking van het plan redelijk gewenst of noodzakelijk is waarbij:
 1. de grenzen met niet meer dan 2 m worden verschoven;
 2. de grenzen met niet meer dan 5 m worden verschoven. Indien burgemeester en wethouders toepassing wensen te geven aan deze bepaling, dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in lid I van artikel V.3 (Procedureregels) van deze voorschriften;
- c.
 1. het afwijken van de voorgeschreven maatvoeringen voor gebouwen met ten hoogste 10%, indien in verband met ingekomen bouwplannen deze wijzigingen nodig zijn;
 2. het afwijken van de voorgeschreven maatvoering voor gebouwen met ten hoogste 20%: Indien burgemeester en wethouders toepassing wensen te geven aan deze bepaling, dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in lid I van artikel V.3 (Procedureregels) van deze voorschriften;
- d. het oprichten van andere bouwwerken, zoals antenne-installaties en vlaggemasten met een hoogte van ten hoogste 15 m;
- e. het inrichten van een inzamelpunt voor gescheiden afval in de bestemmingen "Uit te werken gemengde doeleinden -UGD-" en "Uit te werken kantoren, detailhandel en parkeren -UKDP-" met de daarbij behorende bouwwerken, waarvan de grondoppervlakte niet meer dan 20 m² en de hoogte niet meer dan 3 m mag bedragen; indien burgemeester en wethouders toepassing geven aan deze bepaling dient de openbare voorbereidingsprocedure te worden gevolgd als omschreven in afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel V.2**Wijzigingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders**

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het gestelde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening het plan te wijzigen, mits zodanige wijziging beperkt blijft tot:
 - a. het oprichten van transformatorhuisjes, gemaalgebouwtjes en andere nutsgebouwtjes met een inhoud van ten hoogste 150 m³ en een goothoogte van ten hoogste 3 m, welke in het kader van de nutsvoorzieningen nodig zijn, zulks voor zover deze op grond van het bepaalde in artikel V.1 onder a, niet kunnen worden gebouwd;
 - b. een enigszins andere situering en/of begrenzing van de bouwpercelen, dan wel bebouwingsvlakken, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken, dat verschuivingen in verband met ingekomen bouwaanvragen nodig zijn ter uitvoering van een bouwplan, mits de oppervlakte van het betreffende bouwperceel, dan wel bebouwingsvlak niet meer dan 10% zal worden gewijzigd;
 - c. een wijziging waarbij de binnen de bestemming -UGD- geprojecteerde grootschalige detailhandel in de food-sector (supermarkt) mag worden gesitueerd binnen de bestemming -UKDP-;
alsdan mag binnen de bestemming -UGD- geen grootschalige detailhandel in dagelijkse goederen (supermarkt) meer worden gevestigd;
 - d. het wijzigen van het in artikel II.1 -UGD- gegeven aantal m² bedrijfsvloeroppervlak voor kantoren ten laste van het gegeven aantal m² voor detailhandelsdoeleinden;
 - e. een wijziging waarbij binnen de bestemming -UKDP- de vestiging van:
 - ambachtelijke bedrijven, al dan niet in de vorm van een bedrijfsverzamelgebouw;
 - een recreatie-inrichting (categorie I/II);
 - een horecabedrijf, hotel, restaurant, café, bar, avond- en nachtgelegenheid,mogelijk wordt, waarbij overigens de bepalingen van artikel III.3 van overeenkomstige toepassing blijven.
2. Indien burgemeester en wethouders toepassing wensen te geven aan het bepaalde in lid 1, dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in lid II van artikel V.3 (Procedureregels) van deze voorschriften.

Artikel V.3**Procedureregels****Lid I. Met betrekking tot vrijstellingen**

- a. Voor zover in deze voorschriften naar deze bepaling is verwezen, ligt het voornemen met bijbehorende stukken gedurende twee weken ter gemeentesecretarie voor een ieder ter inzage.
- b. Burgemeester en wethouders geven van de terinzagelegging te voren in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze kennis.
- c. In de kennisgeving wordt vermeld dat belanghebbenden schriftelijk hun zienswijze omtrent het voornemen bij burgemeester en wethouders kenbaar kunnen maken gedurende de onder a genoemde termijn.
- d. Indien omtrent het voornemen zienswijzen zijn kenbaar gemaakt wordt het besluit nader met redenen omkleed.
- e. Burgemeester en wethouders delen aan hen, die hun zienswijze hebben kenbaar gemaakt de beslissing daaromtrent mede.

Lid II. Met betrekking tot wijzigingen/uitwerkingen

- a. Het voornemen, waarbij toepassing is gegeven aan het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening ligt met bijbehorende stukken gedurende twee weken ter gemeentesecretarie voor een ieder ter inzage.
- b. Burgemeester en wethouders geven van de terinzagelegging te voren in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze kennis.
- c. In de kennisgeving wordt vermeld dat belanghebbenden schriftelijk van hun bedenkingen tegen het voornemen bij burgemeester en wethouders blij kunnen geven gedurende de onder a genoemde termijn.
- d. Indien tegen het voornemen van bedenkingen is blij gegeven wordt het besluit nader met redenen omkleed.
- e. Burgemeester en wethouders delen aan hen, die van bedenkingen blij hebben gegeven de beslissing daaromtrent met redenen omkleed mede.
- f. Bij het ter goedkeuring aanbieden van het besluit aan gedeputeerde staten worden gelijktijdig de ingediende bedenkingen overgelegd.
- g. Burgemeester en wethouders doen mededeling van het besluit van gedeputeerde staten aan hen die van bedenkingen blij hebben gegeven.
- h. Het bepaalde onder e, f en g vindt geen toepassing, indien en voor zover gedeputeerde staten bij hun besluit tot goedkeuring van het bestemmingsplan hebben omschreven, dat het wijzigingsbesluit- c.q. uitwerkingsbesluit geen goedkeuring behoeft, terwijl tegen de (ontwerp-)wijziging c.q. uitwerking geen bedenkingen kenbaar zijn gemaakt.

Lid III. Met betrekking tot anticipatiebepalingen

- a. Het voornemen, waarbij toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in:
 - lid A II onder b sub 3 van artikel III.1
 - lid A II onder b sub 3 van artikel III.2
 - lid A II onder b sub 3 van artikel III.3van deze voorschriften ligt met bijbehorende stukken gedurende twee weken ter gemeentesecretarie voor een ieder ter inzage.
- b. Burgemeester en wethouders geven van de terinzagelegging te voren in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze kennis.
- c. In de kennisgeving wordt vermeld dat belanghebbenden schriftelijk van hun bedenkingen tegen het voornemen bij burgemeester en wethouders blijken kunnen geven gedurende de onder a genoemde termijn.
- d. Indien tegen het voornemen van bedenkingen is blijken gegeven wordt het besluit met redenen omkleed.
- e. Burgemeester en wethouders delen aan hen, die van bedenkingen blijken hebben gegeven, de beslissing daaromtrent met redenen omkleed mede.
- f. Bij het aanvragen van een verklaring van geen bezwaar bij gedeputeerde staten worden gelijktijdig de ingediende bedenkingen overgelegd.
- g. Burgemeester en wethouders doen mededeling van het besluit van gedeputeerde staten aan hen die van bedenkingen blijken hebben gegeven.

Artikel V.4**Algemene nadere eisen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de hieronder genoemde onderwerpen; de genoemde eisen mogen uitsluitend worden gesteld indien na afweging van de in het geding zijnde belangen, waaronder begrepen planologische-stedebouwkundige belangen en verkeersbelangen, het stellen van genoemde eisen redelijk gewenst is, alsmede ter voorkoming van een onevenredige aantasting van bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken:

- a. de situering en grondoppervlakte van hoofdgebouwen eventueel door het nader bepalen van bebouwingsgrenzen, waarbij:
 1. de situering van de voorgevelbouwgrens nader kan worden bepaald;
 2. de diepte van woningen (afstand tussen voorgevel- en achtergevelbouwgrens) nader kan worden bepaald;
 3. de breedte van bouwpercelen nader kan worden bepaald;
 4. de afstanden nader kunnen worden bepaald van vrijstaande woningen of blokken (van aaneengesloten woningen) tot:
 - de perceelsgrenzen;
 - woningen en/of blokken onderling;
- b. de situering van verkeersvoorzieningen alsmede de aantallen parkeervoorzieningen;
- c. de afstand van uitbreidingen van de woonruimte en/of bijgebouwen tot perceelsgrenzen, waarbij geëist kan worden dat de afstand ten minste 3 m zal bedragen.

Artikel VI.1**Strafbaarheid van overtredingen**

Overtreding van het bepaalde in:

artikel IV.1 lid I onder 1 en 2;

artikel IV.1 lid II onder 1 en 2;

artikel IV.2 lid I;

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

Artikel VI.2**Overgangsbepalingen****Lid I** Overgangsbepalingen ten aanzien van het bouwen

1. Bouwwerken, welke op het tijdstip van het in ontwerp ter visie leggen van dit 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 dan wel krachtens een afgegeven of nog af te geven mededeling als bedoeld in artikel 42 van de Woningwet en welke afwijken van het plan, mogen behoudens onteigening:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits bestaande afwijking 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 melding zal zijn 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 gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken, dat met de in het plan aangewezen bestemming in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het bestaande gebruik als bedoeld onder 1 mag worden gewijzigd in ander met het plan strijdig gebruik, mits de afwijking van het plan naar de aard niet wordt vergroot.

Artikel VI.3**Slotbepaling**

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de naam:

"Voorschriften bestemmingsplan Bolswarderpoort"

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

De secretaris,

De voorzitter,

Behoort bij het besluit van de raad
d.d. 21 mei 1996, no 6.
De gemeentesecretaris van Sneek.



C. PLANKAART

