

Planologisch afwijkingenbeleid 2022; Bijlagen

Overzicht bijlagen

- Bijlage 1: Lijst met toelaatbare beroepen en bedrijven
- Bijlage 2: Notitie toepassen beleid parkeren bij beroepen of bedrijven aan huis en B&B aan huis
- Bijlage 3: Regels voor erfafscheidingen
- Bijlage 4: Referentiebeelden
- Bijlage 5: Beleidsregels bijbehorende bouwwerken percelen Tolhûsdyk 3, 5, 7, 9 en 11 te Sneek

• **Bijlage 1: Lijst met toelaatbare beroepen en bedrijven**

Uitoefening van (para-)medische beroepen, waaronder:

individuele praktijk voor huisarts, medisch specialist, apotheker, psychiater, psycholoog, fysiotherapie of bewegingsleer, voedingsleer, mondhygiëne, tandheelkunde, logopedie, verloskundige, enz.
individuele praktijk dierenarts

Kledingmakerij

(maat)kledingmakerij en kledingverstelbedrijf, woningstoffeerderij

Kantoorfunctie ten behoeve van bedrijvigheid die elders wordt uitgeoefend, zoals:

schoonmaakbedrijf, schoorsteenveegbedrijf, glazenwasserij, maar ook ten behoeve van bijvoorbeeld een groothandelsbedrijf

Reparatiebedrijfjes, waaronder:

schoen-/lederwarenreparatiebedrijf, uurwerkreparatiebedrijf

goud- en zilverwerkreparatiebedrijf

reparatie van kleine (elektrische) gebruiksgoederen reparatie van muziekinstrumenten

In ieder geval zijn autoreparatiebedrijven en las- en montagebedrijven uitgezonderd.

Advies- en ontwerp bureaus

reclame ontwerp

grafisch ontwerp

(bouwkundig, interieur- of tuin- en landschaps-) architect

stedenbouwkundige - ingenieur

(Zakelijke) dienstverlening, waaronder:

Notaris, advocaat, gerechtsdeurwaarder

(register of belasting-) accountant assurantie-/verzekeringsbemiddeling

exploitatie en handel in onroerende zaken

administratieconsulent organisatieadviseur

Overige dienstverlening

Kappersbedrijf, schoonheidssalon, nagelstudio, tattoooshop

Onderwijs

Autorijschool

onderwijs niet in te delen naar specificatie, mits zonder werkplaats of laboratorium

Ateliers

ateliers van beeldend kunstenaars, pottenbakkers, glazeniers e.d.

Webwinkel

Een winkel op een perceel waarbij de verkoop van op de eindgebruiker gerichte goederen uitsluitend plaatsvindt via internet, waarbij geen klanten op het perceel langskomen (om goederen af te halen of uit te proberen of te betalen) en er geen ruimtelijke uitstraling uitgaat van de webwinkel.

- **Bijlage 2: Notitie toepassen beleid parkeren bij beroepen of bedrijven aan huis en B&B aan huis**

1. Aanleiding

Binnen de gemeente SWF worden regelmatig vergunningen aangevraagd voor een beroep of bedrijf aan huis of voor een kleinschalige B&B in een woning. Eén van de onderwerpen waar we bij een dergelijke aanvraag op toetsen is parkeren. Parkeerruimte in de gemeente is op veel plekken schaars en nieuwe initiatieven moeten daarop afgestemd worden.

Er is onduidelijkheid ontstaan over de wijze waarop we bij dergelijke aanvragen het aanwezige parkeerbeleid uit (moeten) leggen. Vragen die leven zijn:

- a) moet er **altijd** ten behoeve van het beroep of bedrijf aan huis of de B&B op eigen perceel geparkeerd worden?
- b) Heeft de komst van het beroep of bedrijf aan huis of de B&B ook gevolgen voor de eisen aan de bestaande parkeersituatie? Betekent de komst van (bijvoorbeeld) een bedrijf aan huis ook dat de bestaande parkeersituatie van de bewoners moet worden heroverwogen?

In deze notitie wordt dit vastgelegd. Daarvoor schetsen we eerst de kaders die hierop van toepassing zijn:

- Het Planologisch afwijkingenbeleid;
- Het Parapluplan parkeernormen SWF; en
- De Parkeernormennota.

2. Kaders

2.1 Planologisch afwijkingenbeleid

Voor het vestigen van een beroep of bedrijf aan huis en een B&B in een woning, zijn in het planologisch afwijkingenbeleid afwegingskaders opgenomen. Daarin staat dat “Er ten behoeve van de uitoefening van deze activiteiten dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid”. Tussen haakjes staat vervolgens dat het uitgangspunt is: parkeren op eigen terrein.

Uit de formulering volgt dat de voorwaarde omtrent parkeren geldt voor het aan huis verbonden beroep of bedrijf of B&B, niet voor de al bestaande woonfunctie.

De term “uitgangspunt” impliceert verder dat het een belangrijk principe is, maar niet dat dit een harde voorwaarde is. Dat wordt onderschreven door het feit dat het tussen haakjes staat. Als het een harde voorwaarde was, dan had er gestaan: “Er moet op eigen terrein geparkeerd worden”.

Als op het eigen perceel geen plek is, maar in de omgeving voldoende ruimte om te parkeren is of voldoende ruimte gecreëerd kan worden, dan zou volgens het afwijkingenbeleid de vergunning ook kunnen worden verleend.

2.2 Parapluplan parkeernormen SWF (parapluplan)

In het parapluplan staat dat een **nieuw** bouwwerk, **verandering** van een bouwwerk en/of een **verandering** van gebruik van bouwwerken of gronden niet is toegestaan als op het bouwperceel **of in de omgeving daarvan** niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden. Het parapluplan richt zich dus op nieuwe situaties en/of veranderingen, niet op bestaande situaties. Bovendien verplicht het parapluplan niet dat parkeergelegenheid ten behoeve van een initiatief op eigen perceel plaats **moet** vinden. Het schrijft ‘slechts’ voor dat er ook na realisatie van het initiatief voldoende parkeergelegenheid moet zijn.

2.3 Parkeernormennota Súdwest-Fryslân 2018 (parkeernormennota)

In de parkeernormennota staat een aantal zaken die van belang zijn.

Ten eerste: Salderen en de Parkeeropgaaf. Bij de beoordeling van een nieuw initiatief mag de bestaande situatie worden meegenomen. Als in de bestaande situatie (een deel van) het parkeren op openbaar gebied plaatsvindt, dan mag dat worden voortgezet bij realisatie van de nieuwe situatie. Dit noemen we in de nota salderen.

Bij een bepaald gebruik hoort een bepaald aantal parkeerplaatsen. Als die niet (volledig) op eigen terrein aanwezig zijn, dan is dat de parkeerbelasting van het pand/gebruik op de openbare ruimte.

Als het gebruik vervolgens wijzigt naar een gebruik waarvoor een groter aantal parkeerplaatsen geldt, mag de bestaande belasting op openbaar gebied daarvan afgehaald worden. Dat wat overblijft noemen we de “parkeeropgaaf”. Daarvoor moet bij besluitvorming een oplossing worden gevonden wil een vergunning verleend kunnen worden.

Voorbeeld: Een bestaand gebouw is in dienst als opslag voor de gemeente SWF. Volgens de normen horen daar vijf parkeerplaatsen bij. Die zijn niet op het perceel aanwezig (nooit aanwezig geweest). Een initiatiefnemer koopt het gebouw en wil het verbouwen tot vier appartementen. Voor de appartementen geldt een parkeernorm van acht (twee per appartement). Omdat de bestaande parkeerbelasting vijf is, is de parkeeropgaaf drie parkeerplaatsen. Die moeten extra gerealiseerd worden.

Daarbij moet worden opgemerkt dat indien een legaal bestaande functie al geruime tijd - enkele jaren - niet in gebruik is en het betreffende gebouw dus leegstaat, niet langer gesaldeerd mag worden met de parkeervraag die van die betreffende functie uitging. Dit zal per geval nader worden beoordeeld.

Ten tweede: eigen terrein. De parkeernormennota geeft aan dat het uitgangspunt is dat de parkeeropgaaf op eigen terrein wordt opgevangen. Mocht het niet mogelijk zijn om de (gehele) parkeeropgaaf op eigen terrein op te lossen, dan kan er in redelijkheid gekeken worden of er parkeerplaatsen in het openbaar gebied toegevoegd kunnen worden. Gevolg is wel dat deze op kosten van de aanvrager aangelegd moeten worden en dat deze parkeerplaatsen openbaar toegankelijk zijn.

Ten derde: de Parkeerwissel. Als de parkeeropgaaf niet op eigen terrein kan worden opgevangen én er in de (directe) nabijheid in openbaar gebied geen parkeergelegenheid gecreëerd kan worden, dan kan de parkeerwissel mogelijk een uitkomst bieden.

De parkeerwissel is alleen van toepassing op gebieden waar het parkeren moeilijk te realiseren is, zoals een centrum of gebieden in de schil van het centrum. De overige gebieden komen hier dus niet voor in aanmerking. Bij de parkeerwissel koopt de aanvrager de parkeerbehoefte af en legt dit bij de gemeente neer. De gemeente neemt de verplichting op zich om binnen maximaal vijf jaar het parkeren toe te voegen in het openbaar gebied. Hiervoor wordt er een overeenkomst door de aanvrager ondertekent. Kosten per parkeerplaats hangen af van de uiteindelijke uitvoering hiervan (maaiveld of bovengronds/ondergronds parkeren).

3. Stappenplan

3.1 Neemt de parkeerbehoefte toe?

Als eerste wordt gekeken of door het initiatief de parkeerbehoefte toeneemt. Daarvoor wordt de parkeernorm van de bestaande situatie afgetrokken van de parkeernorm van de nieuwe situatie. De vraag welke parkeernorm geldt, wordt beantwoord in de parkeernormennota.

Voorbeeld: Een inwoner wil bij (in) zijn woning, bruto vloeroppervlak meer dan 100 m², een B&B met één bed realiseren. Op grond van de Parkeernormennota horen daar drie parkeerplaatsen bij: twee voor de woning en één (per kamer) voor de B&B.

In de bestaande situatie is alleen sprake van een woning met een bruto vloeroppervlak meer dan 100 m². Daarvoor geldt een parkeernorm van twee parkeerplaatsen. Deze mogen van de norm van de nieuwe situatie afgetrokken worden, ook als de parkeerplaatsen niet op eigen terrein aanwezig zijn (zie paragraaf 2.3 over salderen).

De parkeerbehoefte neemt toe met één parkeerplaats.

3.2 Bepalen locatie parkeerplaats(en)

In de bijlage is een stroomschema opgenomen waar onderstaand verhaal ook is weergegeven.

3.2.1 Eigen terrein

Het uitgangspunt is dat de parkeerplaatsen die voor het nieuwe initiatief extra nodig zijn (t.o.v. de oude situatie) op eigen terrein worden gerealiseerd. Als daar ruimte voor is, moet hiervoor een plattegrond aangeleverd worden met daarop de parkeerplaatsen ingetekend. In de vergunning wordt voor de volledigheid nog de voorwaarde opgenomen dat er XX parkeerplaatsen (het benodigde aantal) op eigen terrein aanwezig moeten zijn.

Het aantal parkeerplaatsen dat in de nieuwe situatie op eigen terrein aanwezig moet zijn, is afhankelijk van het aantal parkeerplaatsen dat in de bestaande situatie op eigen terrein aanwezig was.

In ons voorbeeld is de parkeernorm voor de bestaande situatie twee parkeerplaatsen. Vervolgens moet gekeken worden of die parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig zijn.

Als dat niet het geval is, dan is de parkeerbelasting van de woning op het openbaar gebied twee parkeerplaatsen. Die mag gesaldeerd worden met de parkeernorm van de nieuwe situatie (drie parkeerplaats). Dat betekent dat de parkeeropgaaf (zie paragraaf 2.3) één parkeerplaats op eigen terrein bedraagt.

Als bij de woning feitelijk al één parkeerplek op eigen terrein aanwezig is, kan met die plek niet gesaldeerd worden. De parkeeropgaaf bedraagt dan twee parkeerplaatsen (waarvan één al aanwezig is).

Als bij de woning twee parkeerplaatsen aanwezig zijn, bedraagt de parkeeropgaaf drie parkeerplaatsen (waarvan feitelijk twee al aanwezig zijn).

3.2.2 Realiseren parkeerplaats in openbaar gebied

Mocht het niet mogelijk zijn om al het parkeren op eigen terrein op te lossen, dan kan er in redelijkheid gekeken worden of er parkeerplaatsen in het openbaar gebied toegevoegd kunnen worden. Gevolg is wel dat deze op kosten van de aanvrager aangelegd moeten worden en dat deze parkeerplaatsen openbaar toegankelijk zijn. Hiervoor wordt een overeenkomst naar aanvrager gestuurd. Na ondertekening kan de vergunning verleend worden.

3.2.3 Toepassen Parkeerwissel

Als de parkeeropgaaf niet op eigen terrein kan worden opgevangen én er in de (directe) nabijheid in openbaar gebied geen parkeergelegenheid gecreëerd kan worden, dan kan de parkeerwissel mogelijk een uitkomst bieden.

De parkeerwissel is alleen van toepassing op gebieden waar het parkeren moeilijk te realiseren is, zoals een centrum of gebieden in de schil van het centrum. De overige gebieden komen hier dus niet voor in aanmerking. Bij de parkeerwissel koopt de aanvrager de parkeerbehoefte af en legt dit bij de gemeente neer. De gemeente neemt de verplichting op zich om binnen maximaal vijf jaar het parkeren toe te voegen in het openbaar gebied, deze termijn kan eenmalig met maximaal 5 jaar worden verlengd. Hiervoor wordt een overeenkomst door de aanvrager ondertekent. Kosten per parkeerplaats hangen af van de uiteindelijke uitvoering hiervan (maaiveld of bovengronds/ondergronds parkeren).

3.2.4 Weigeren vergunning

Als 3.2.1 t/m 3.2.3 niet toegepast kunnen worden, of de initiatiefnemer is niet bereid om de kosten voor de parkeerplaats op zich te nemen, dan moet de vergunning geweigerd worden.

4. Hardheidsclausule

Bovenstaande lijn is de hoofdregel. Het is mogelijk dat in bijzondere situaties afwijken van het beleid gerechtvaardigd is. Daarvoor bevat het gemeentelijk beleid een hardheidsclausule. In een concreet geval wordt gekeken of die toegepast moet worden. Het besluit wordt voorgelegd aan het college.

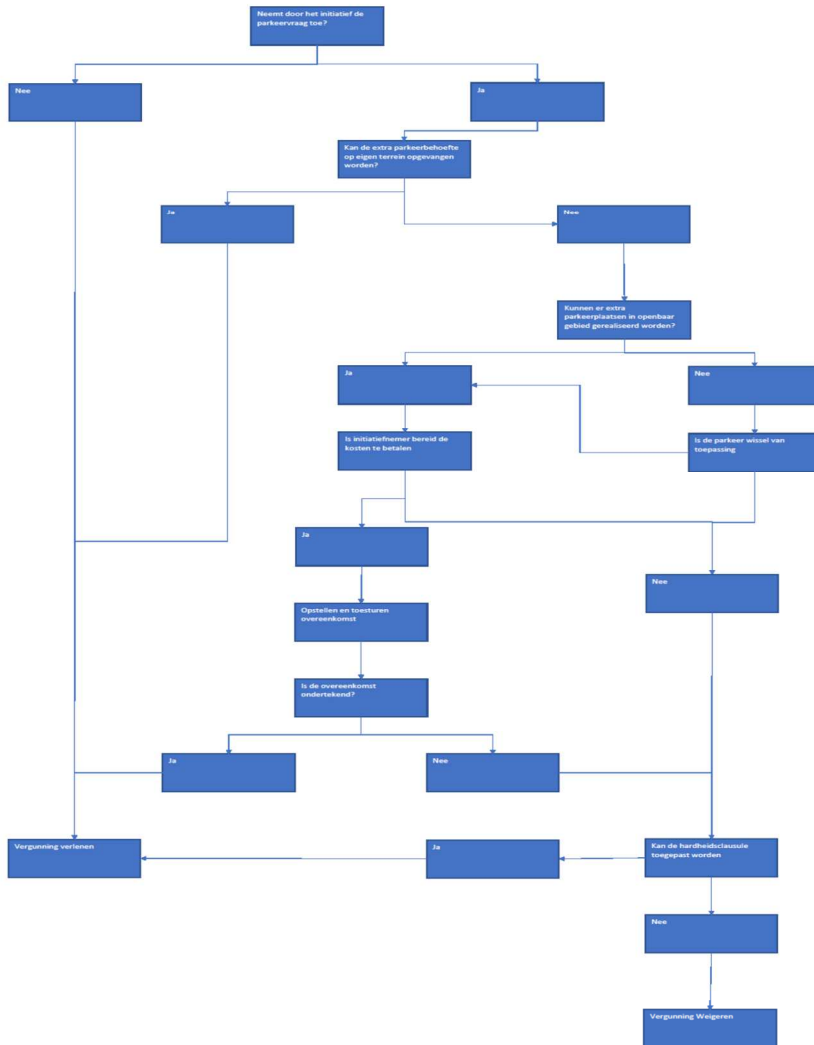
5. Conclusies: beantwoording vragen paragraaf 1

In de eerste paragraaf stelden we een tweetal vragen. Naar aanleiding van het bovenstaande kunnen deze nu beantwoord worden:

- a) Moet er altijd ten behoeve van het beroep of bedrijf aan huis of de B&B op eigen perceel geparkeerd worden?

Antwoord: nee. Het parkeren op eigen terrein is wel het vertrekpunt. Echter in bepaalde situaties kan parkeren t.b.v. het beroep op bedrijf of de B&B ook in openbaar gebied plaatsvinden.

- b) Heeft de komst van het beroep of bedrijf aan huis of de B&B ook gevolgen voor de eisen aan de bestaande parkeersituatie? Betekent de komst van (bijvoorbeeld) een bedrijf aan huis ook dat de bestaande parkeersituatie van de bewoners moet worden heroverwogen?
Antwoord: nee. Als in de bestaande situatie het parkeren plaatsvond op openbaar gebied dan mag dat voortgezet worden. De komst van een beroep of bedrijf aan huis of een B&B betekent heeft alleen gevolgen voor het parkeren ten behoeve van het nieuwe gebruik.



- Bijlage 3: Regels voor erfafscheidingen

4 A

Erfafscheiding

- Maximaal 1.00 meter hoog
- Niet in beschermd stads- en dorpsgezicht of bij een monument

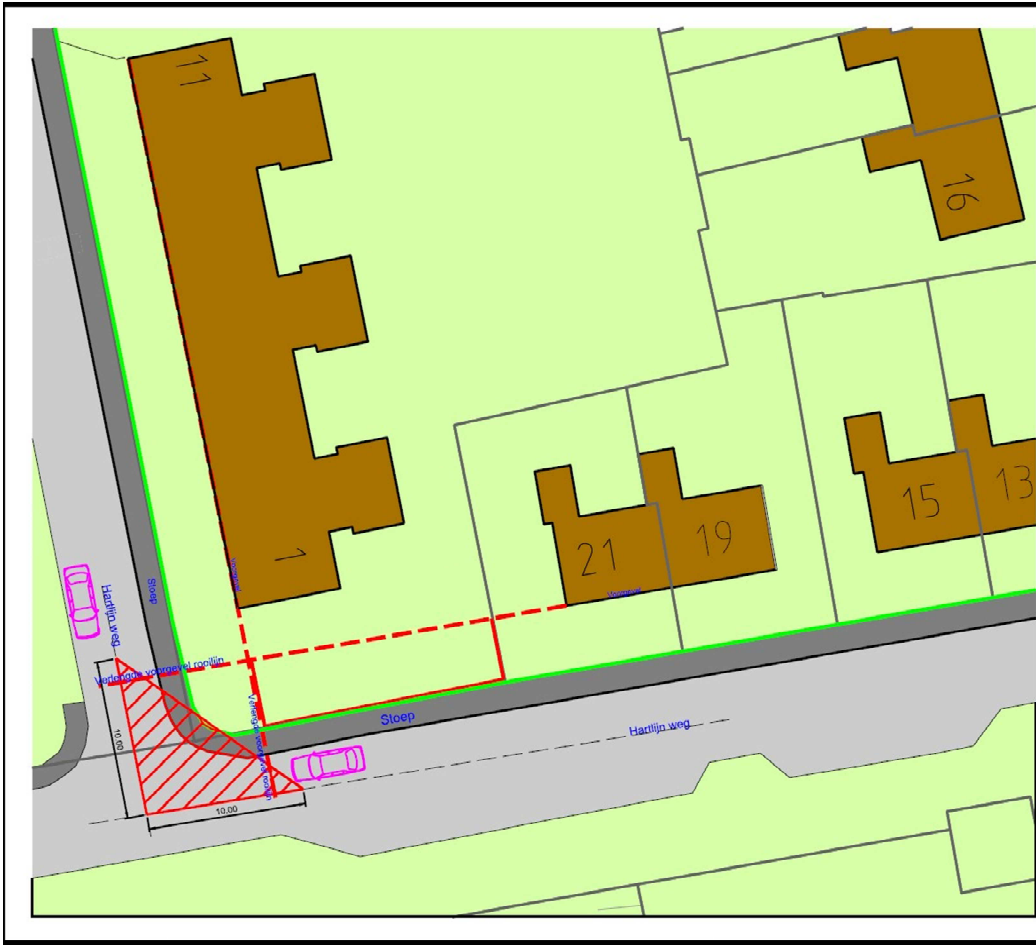
VERGUNNINGVRIJ

4 B

Erfafscheiding

- maximaal 1.00 meter hoog
- tot maximaal 1.00 meter dicht vanaf maaiveld
- rest 90 % open / groen of geheel open / groen

VERGUNNINGPLICHTIG



Erfafscheiding voor de voorged

- maximaal 1,00 m1 hoog
- NIET in beschermd staad of dorpsgezicht of bij een monument

VERGUNNINGEVRL
Zr 4 A

Erfafscheiding op zierf bij hoekbuilste

- maximaal 2,00 m1 hoog
- maximaal 1,00 m1 stert vanaf maalfeld
- Saaften / groen of geheel open / groen
- maximaal 1m1 hoog in gearbeid gebied op elke hoekbuilste

VERGUNNINGSPLICHTIG
Zr 4 B

maximaal 1m1 hoog in dit gebied op elke hoekbuilste

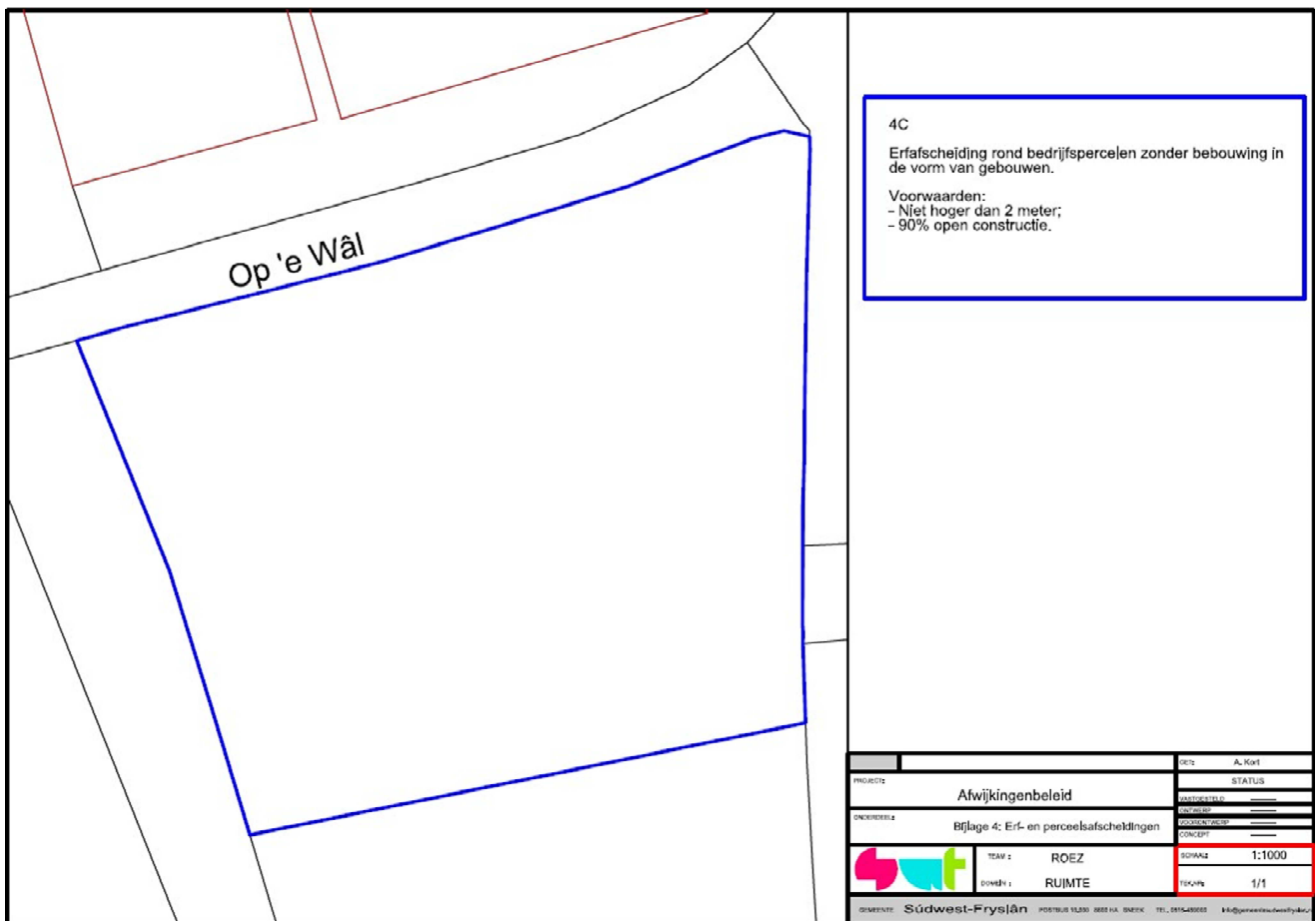
Afwijkingenbeleid		toelichting
bestemming	Bijlage 4: Erfa en persoonsafwachtingen	afwijking
soort	RO12	afwijking
oms	RUBITE	afwijking
locatie	Gauwest-Fryslân	afwijking

4C

Erfafscheiding op onbebouwde bedrijfspercelen

- alleen toegestaan bij bedrijfspercelen
- geen gebouwen aanwezig op het perceel
- maximaal 2.00 meter hoog
- 90 % open / groen of geheel open / groen

VERGUNNINGPLICHTIG

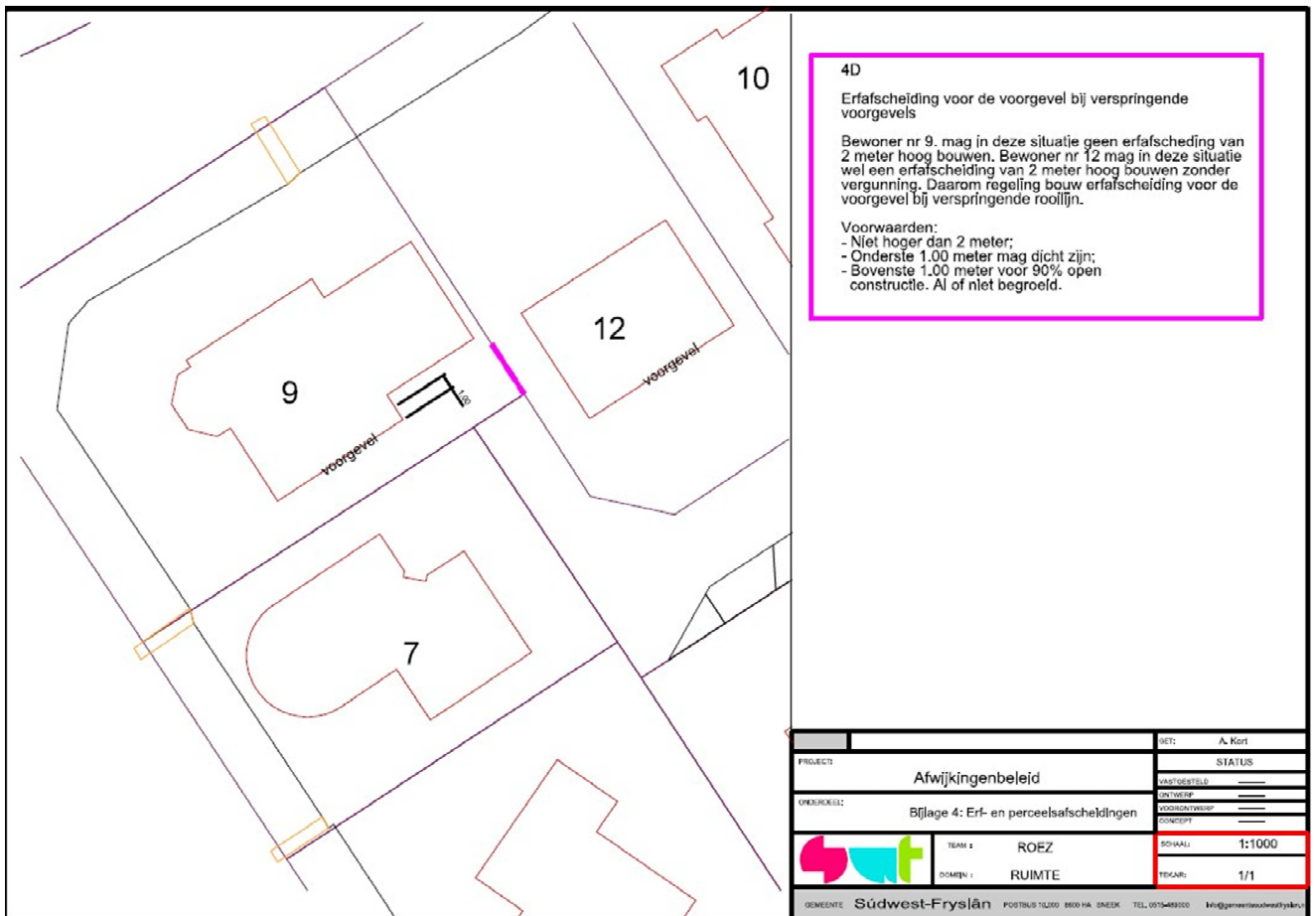


4 D

Erfafscheiding bij percelen met een verspringende voorgevel

- Alleen toegestaan bij woningen met een verspringende voorgevel
- Maximaal 2.00 meter hoog
- tot maximaal 1.00 meter dicht vanaf maaiveld
- rest 90 % open / groen of geheel open / groen

VERGUNNINGPLICHTIG



4D

Erfafscheiding voor de voorgevel bij verspringende voorgevels

Bewoner nr 9. mag in deze situatie geen erfafscheiding van 2 meter hoog bouwen. Bewoner nr 12 mag in deze situatie wel een erfafscheiding van 2 meter hoog bouwen zonder vergunning. Daarom regeling bouw erfafscheiding voor de voorgevel bij verspringende rooilijn.

Voorwaarden:

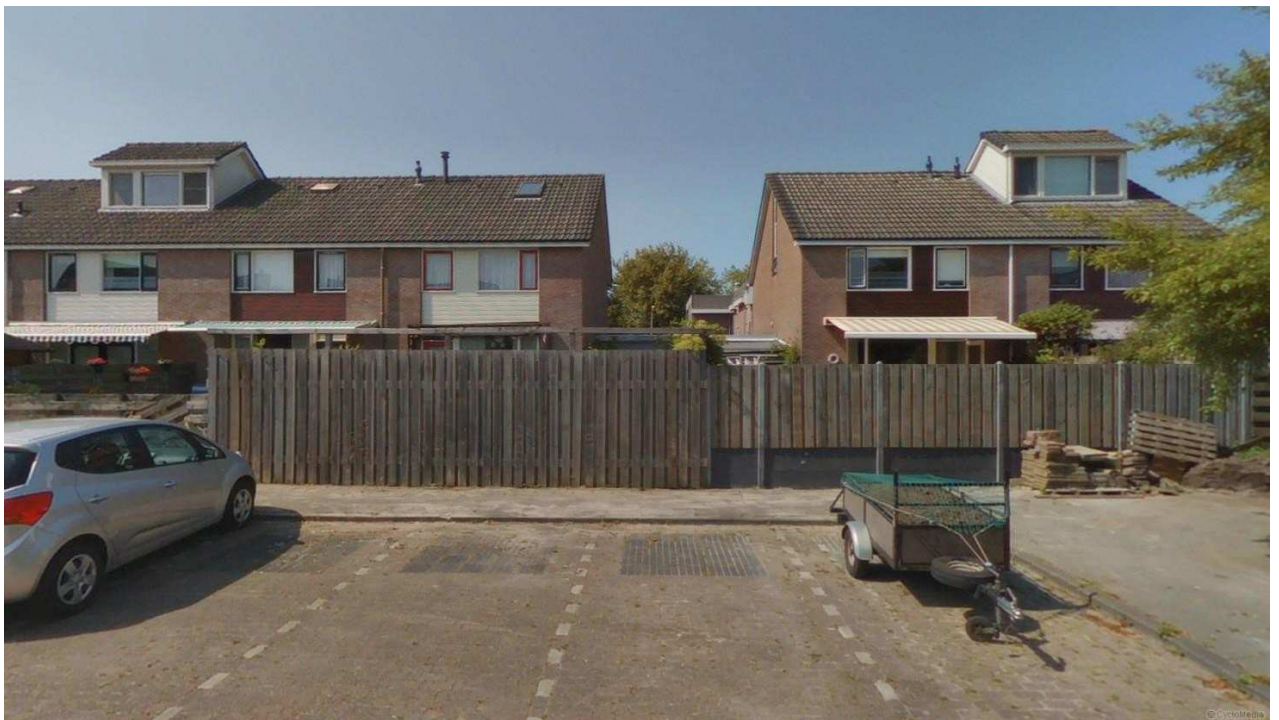
- Niet hoger dan 2 meter;
- Onderste 1.00 meter mag dicht zijn;
- Bovenste 1.00 meter voor 90% open constructie. Al of niet begroeid.

PROJECT	Afwijkingenbeleid	NET:	A. Kort
OPDRACER:	Bijlage 4: Erf- en perceelsafscheldingen	STATUS	-----
		VASTGESTELD	-----
		ONTWERP	-----
		ADRESONTWERP	-----
		CONCEPT	-----
		SOHAAL:	1:1000
		TECAR:	1/1
GEMEENTE Súdwest-Fryslân		POSTBUS 10.000 8500 HA SNEEK TEL. 051-549300 info@gemeentesudwestfryslan.nl	

- **Bijlage 4: Referentiebeelden**



Referentiebeeld 1 - dakopbouw door geveloptrekking grenzend aan voorerfgebied



Referentiebeeld 2 - dakopbouwen door nokverhoging in dakvlak grenzend aan achtererfgebied



Referentiebeeld 3 - dakopbouw door nokverhoging in dakvlak grenzend aan achtererfgebied



Referentiebeeld 4 - dakopbouw op garage (met grotere goothoogte dan 1^e bouwlaag)

- **Bijlage 5: Beleidsregels bijbehorende bouwwerken percelen Tolhûsdyk 3, 5, 7, 9 en 11 te Sneek**

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Súdwest-Fryslân;

Heeft overwogen dat:

- het wenselijk is dat gewijzigd beleid wordt vastgesteld voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken op de percelen Tolhûsdyk 3, 5, 7, 9 en 11 te Sneek;
- het wenselijk is deze beleidsregels te publiceren; en
- daarmee ook uitvoering te geven aan artikel 6 van de Bekendmakingswet.

Gelet op artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

Besluit:

De beleidsregels ‘Bijbehorende bouwwerken percelen Tolhûsdyk 3, 5, 7, 9 en 11 te Sneek’ vast te stellen en bekend te maken en deze beleidsregels aanvullend als bijlage toe te voegen aan het vastgestelde planologische afwijkingenbeleid.

Regels voor bijbehorende bouwwerken op de percelen Tolhûsdyk 3, 5, 7, 9 en 11 te Sneek

Alle woningen op de percelen Tolhûsdyk 3, 5, 7, 9 en 11 te Sneek zijn gebouwd met een garage en boothuis. Met de aanwezigheid van de garage en een boothuis wordt de maximale oppervlakte die geboden wordt voor bijbehorende bouwwerken in het geldende bestemmingsplan ‘Sneek – Harinxmaland – Oerdyk Fase 1’ al reeds overschreden. Afwijken op grond van het beleid zoals dit is vastgelegd in het Planologisch afwijkingenbeleid is niet mogelijk. Gelet op de wenselijkheid om bijbehorende bouwwerken te realiseren wordt met deze beleidsregels aanvullend de mogelijkheid gegeven voor het realiseren van extra bijbehorende bouwwerken.

Uitgangspunt voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken op de percelen Tolhûsdyk 3, 5, 7, 9 en 11 te Sneek is dat er een herkenbaar onderscheid dient te zijn tussen het hoofdgebouw enerzijds en de vrijstaande bouwwerken anderzijds. Nadere voorwaarden ten aanzien van positionering, oppervlakte, kleurstelling en afmetingen worden hieronder in de regels beschreven.

- Minimaal 3 meter achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw;
- De goothoogte bedraagt maximaal 2,5 meter en de bouwhoogte bedraagt maximaal 2,5 meter;
- Uitgevoerd in dezelfde donkere kleur als de hoofdgebouwen;
- Ook accenten van het bijgebouw moeten wat kleurstelling betreft in harmonie zijn met de overige bebouwing;
- De gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken per bouwperceel bedraagt (naast de garage en boothuis) niet meer dan maximaal 35 m².

Uitsnede luchtfoto percelen Tolhûsdyk 3, 5, 7, 9 en 11 te Sneek



Aan deze kaart kunnen geen rechten worden ontleend.

Schaal 1:750
0 10 20 30m

08 Juni 2022