**Adres:** Morrahemstraat 126, 8608BS Sneek**Buurt:** Lemmerweg-West**Wijk:** Wijk 01 Sneek**Type plan:** bestemmingsplan**Hoofdgroep:** wonen**Naam:** Wonen - Woongebouw**Dossierstatus:** geheel onherroepelijk in werking**Gemeente:** Súdwest-Fryslân**Waterschap:** Wetterskip Fryslân**Provincie:** Fryslân**Planidn:** NL.IMRO.1900.2023oostBPsneekwzw-vast**Planstatus:** vastgesteld**Plandatum:** 18-04-2024**Verwijzing:** [bestemmingsregels](#)

Er kunnen op geen enkele wijze rechten ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk. Dit document is gegenereerd op 11-05-2026 om 07:50.

# Legenda

 plangebied


## Enkelbestemmingen

-  agrarisch
-  agrarisch met waarden
-  bedrijf
-  bedrijventerrein
-  bos
-  centrum
-  cultuur en ontspanning
-  detailhandel
-  dienstverlening
-  gemengd
-  groen
-  horeca
-  kantoor
-  maatschappelijk
-  natuur
-  overig
-  recreatie
-  sport
-  tuin
-  verkeer
-  water
-  wonen
-  woongebied

## Dubbelbestemmingen

-  waterstaat
-  leiding
-  waarde

## Bouwvlakken

-  bouwvlak

## Gebiedsaanduidingen

-  geluidzone
-  luchtvaartverkeerzone
-  vrijwaringszone
-  milieuzone
-  veiligheidszone
-  wetgevingzone
-  reconstructiewetzone
-  overige zone

## Aanduidingen

-  bouwaanduiding
-  functieaanduiding
-  lettertekenaanduiding
-  maatvoering

## Figuren

-  as van de weg
-  dwarsprofiel
-  gevellijn
-  hartlijn leiding
-  relatie
-  figuur IMRO2006

## Gebiedsgerichte besluiten

-  besluitgebied
-  besluitvlak
-  beslitsubvlak

## Structuurvisies

-  plangebied

## Gescande kaarten

-  plangebied

## Overige besluiten

-  plangebied

# Regels

## HOOFDSTUK 2 bestemmingsregels

### Artikel 8 Groen

#### 8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- groenvoorzieningen;
- bermen en beplanting;
- paden;
- dagrecreatieve voorzieningen in de vorm van een park;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- een paardrijbak ter plaatse van de aanduiding 'rijbak';
- voorzieningen ten behoeve van beheer en onderhoud van de openbare ruimte ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - wijkpost';
- een geluidwal met een hoogte van 1 meter vanaf de bovenkant van de woning Pripperstraat 90 ter plaatse van de aanduiding 'geluidwal';

met daaraan ondergeschikt:

- nutsvoorzieningen;
- wegen;
- parkeervoorzieningen;
- bruggen ter plaatse van de aanduiding 'brug';
- sport- en speelvoorzieningen.

#### 8.2 Bouwregels

##### 8.2.1 Algemeen

Algemeen gelden voor alle bouwwerken de volgende regels:

- ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – monument" zijn de regels van toepassing zoals opgenomen in artikel 33.1 van toepassing;

##### 8.2.2 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- een gebouw of overkapping moet binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van de bestemming worden gebouwd, zoals volières, dierenverblijven en gebouwen ten behoeve van beheer en onderhoud;
- ter plaatse van de aanduiding "maximum goothoogte (m)" en "maximum bouwhoogte (m)" bedragen de goot- en bouwhoogte niet meer dan op de verbeelding is aangegeven.

##### 8.2.3 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- de bouwhoogte van straatmeubilair bedraagt ten hoogste 9,00 m;
- de bouwhoogte van overige andere bouwwerken geen overkappingen zijnde bedraagt ten hoogste 3,00 m.

#### 8.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:

Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 1' de bestemming 'Groen' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen' met dien verstande dat:

- ten hoogste 15 woningen zijn toegestaan;
- de bouwhoogte ten hoogste 9 m bedraagt en de goothoogte ten hoogste 7 m bedraagt;

- de wijziging slechts wordt toegepast indien een toename van het aantal woningen past binnen een goedgekeurd woningbouwprogramma;
- indien de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer meer dan de voorkeursgrenswaarde bedraagt, de wijziging slechts wordt toegepast in overeenstemming met een verkregen hogere grenswaarde;
- de wijziging slechts wordt toegepast indien er sprake is van een goede milieukundige inpassing
- de wijziging slechts wordt toegepast indien er sprake is van een goede stedenbouwkundige inpassing;
- voor het overige de regels van 'Wonen' van toepassing zijn.

## **Artikel 22 Wonen - Woongebouw**

### **22.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen - Woongebouw' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- het wonen in een woonhuis, al dan niet in combinatie met ruimte voor:
- een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf;
- mantelzorg;
- béd en brochje;
- ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage': al dan niet ondergronds gebouwde parkeervoorzieningen;
- ter plaatse van de aanduiding 'gemengd', uitsluitend in de eerst bouwlaag:
- het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten die staan vermeld in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- kantoren, al dan niet in combinatie met aan de kantoorfunctie ondergeschikte dienstverlening;
- maatschappelijke voorzieningen;
- ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel grootschalig' detailhandelszaken met een verkoopvloeroppervlakte van minimaal 500 m2 per individuele vestiging, uitsluitend op de eerste bouwlaag;
- ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel': detailhandel en dienstverlening, uitsluitend op de eerste bouwlaag;
- uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 1': een horecabedrijf categorie 1, uitsluitend op de eerste bouwlaag;
- uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 2': een horecabedrijf categorie 2, uitsluitend op de eerste bouwlaag;

met de daarbij behorende:

- erven en terreinen;
- groenvoorzieningen;
- parkeervoorzieningen, waarbij voldaan wordt aan de bepalingen in artikel 38.1;
- met daaraan ondergeschikt:
- nutsvoorzieningen;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### **22.2 Bouwregels**

#### **22.2.1 Algemeen**

De uitwendige scheidingsconstructie van de woningen die de scheiding vormt tussen een verblijfsgebied zoals bedoeld in het Bouwbesluit 2012 en de buitenlucht, heeft een volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke geluidwering die niet kleiner is dan aangegeven in onderstaande tabel. Bij de berekening dient te worden uitgegaan van de herleidingswaarden (ci) welke van toepassing zijn voor buitengeluid.

	Gecumuleerde geluidsbelasting Lden	Benodigde geluidwering in dB
Blok A: Scherhemstraat	62	29
Blok A: Lemmerweg	62	29
Blok B: Lemmerweg	68	35
Blok C: Lemmerweg	68	35

Overzicht codering appartementenblokken:



### 22.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- gebouwen moeten binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- het aantal woningen bedraagt per woongebouw ten hoogste het bestaande aantal, dan wel het ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" aangegeven aantal;
- ter plaatse van de aanduiding "maximum bouwhoogte (m)" mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- ter plaatse van de op de kaart aangegeven aanduiding "onderdoorgang" dient een onderdoorgang ten behoeve van het wegverkeer gerealiseerd en in stand te worden gehouden met een doorrijhoogte van ten minste 4,30 m;

### 22.2.3 Bijbehorende bouwwerken en overkappingen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en overkappingen bij een woonhuis gelden in afwijking van het bepaalde in 22.2.2. de volgende regels:

- bijbehorende bouwwerken en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
- ter plaatse van de aanduiding "maximum bouwhoogte (m)" mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven.

### 22.2.4 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 1,00 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het (hoofd)gebouw of het verlengde daarvan ten hoogste 2,00 m bedraagt;
- de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 8,00 m;
- de bouwhoogte van overige andere bouwwerken geen overkappingen zijnde bedraagt ten hoogste 5,50 m.

## 22.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- de goede woonsituatie;
- de sociale veiligheid;
- de verkeersveiligheid; en
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

## 22.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 22.2 en toestaan dat bijbehorende bouwwerken en overkappingen worden gebouwd, mits:

- de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen ten hoogste 100 m<sup>2</sup> per bouwvlak bedraagt;
- de goot- en bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk of overkapping ten hoogste 3,00 en 5,00 meter bedragen;
- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

## 22.5 Specifieke gebruiksregels

### 22.5.1 Aan-huis-verbonden beroep of bedrijf

Aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten worden toegestaan binnen de bestemming, met dien verstande dat:

- het beroep of bedrijf voorkomt op de lijst met toelaatbare beroepen en bedrijven in bijlage 1;
- het vloeroppervlak van de ruimten voor de uitoefening van aan huis gebonden beroepen niet meer mag bedragen dan 30% van de begane grond vloeroppervlakte van de woning, inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- een aan huis verbonden beroep of bedrijf uitsluitend is toegestaan in de woning en/of in de aangebouwde bijbehorende bouwwerken;
- vrijstaande bijbehorende bouwwerken niet mogen worden gebruikt of ingericht voor een aan huis gebonden beroep of bedrijf;

- alleen het beroeps- of bedrijfsmatig gebruik dat niet vergunningsplichtig of meldingsplichtig is ingevolge de Wet Milieubeheer of het Activiteitenbesluit is toegestaan;
- voor de uitoefening van de aan huis gebonden beroepen wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, waarbij voldaan wordt aan de bepalingen in artikel 38.1
- geen sprake is van een onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende werking.
- de omvang van de reclame-uitingen maximaal 0,50 m<sup>2</sup> bedragen.
- geen buitenopslag van goederen plaatsvindt.
- de persoon die bij een woning een aan huis verbonden beroep of bedrijf exploiteert ook de bewoner is van de desbetreffende woning (er is een functionele en persoonlijke binding tussen de bewoner van de woning en de exploitatie van het beroep of bedrijf aan huis).
- het niet is toegestaan om personeel in dienst te hebben voor het aan huis verbonden beroep of bedrijf;
- bij op fysieke dienstverlening gerichte bedrijven of beroepen aan huis (kappers, schoonheidssalons e.d., niet meer dan één plaats (of stoel) mag worden geëxploiteerd. Dit betekent dat een dienst niet aan meer dan één klant tegelijk mag worden aangeboden en uitgevoerd;
- alleen ondergeschikte detailhandel is toegestaan, eventueel in de vorm van een webwinkel, die direct voortvloeit uit, gerelateerd is aan en noodzakelijk is voor de dienst en/of het bedrijfs- of beroepsmatig gebruik.

#### **22.5.2 Bêd en Brochje**

Bêd en Brochje wordt toegestaan binnen de bestemming, met dien verstande dat

- ten hoogste 2 slaapkamers en maximaal 5 personen per woning zijn toegestaan;
- de bêd en brochje uitsluitend is toegestaan in de woningen/of in de aangebouwde bijbehorende bouwwerken;
- vrijstaande bijbehorende bouwwerken niet worden gebruikt of ingericht ten behoeve van een bêd en brochje;
- de oppervlakte van bêd en brochje maximaal 30% van de begane grond vloeroppervlakte van de woning bedraagt, inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- de omvang van de reclame-uitingen mag maximaal 0,5 m<sup>2</sup> bedragen;
- voor de uitoefening van de bêd en brochje wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, waarbij voldaan wordt aan de bepalingen in artikel 38.1.

#### **22.5.3 Strijdig gebruik**

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- het gebruik van woonhuizen en bijbehorende bouwwerken voor recreatieve bewoning;
- het gebruik van de gronden en bouwwerken voor detailhandel, anders dan in producten gerelateerd aan en noodzakelijk voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf;
- het gebruik van de gronden en bouwwerken voor horeca;
- het gebruik van de onder artikel 22.2.1. genoemde woningen zonder de in artikel genoemde karakteristieke geluidwering van de scheidingsconstructie.