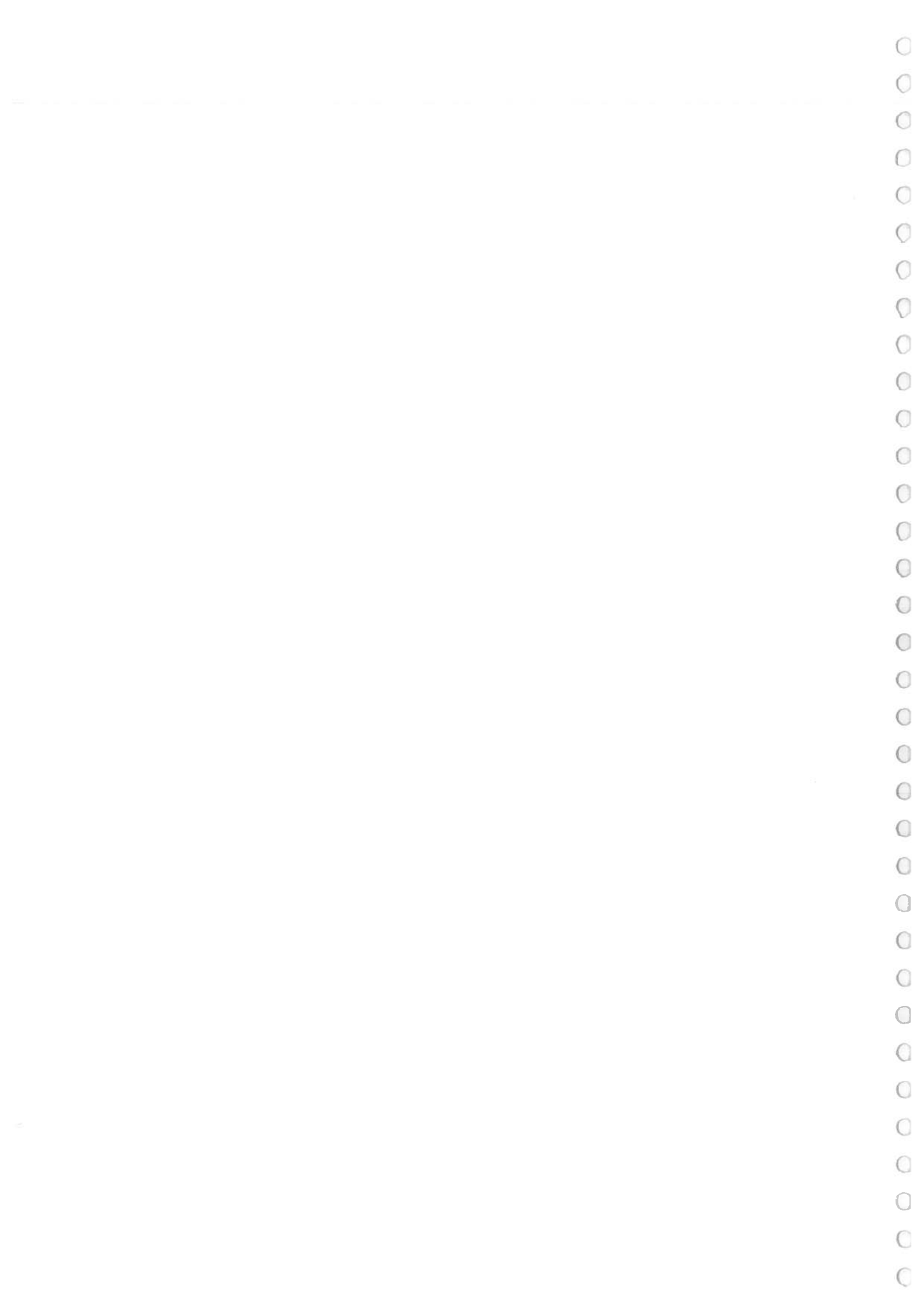


## **Inhoudsopgave**

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>1</b>
Artikel 1	Begrippen	1
Artikel 2	Wijze van meten	4
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>5</b>
Artikel 3	Groen	5
Artikel 4	Verkeer	6
Artikel 5	Water	7
Artikel 6	Wonen	8
Artikel 7	Waarde-Archeologie	11
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>13</b>
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	13
Artikel 9	Algemene bouwregels	14
Artikel 10	Algemene ontheffingsregels	15
Artikel 11	Algemene procedureregels	16
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>18</b>
Artikel 12	Overgangsrecht	18
Artikel 13	Slotregel	19

## **Bijlage**

1. Lijst met toelaatbare beroepen en bedrijven in woningen



# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 aan huis verbonden beroep:

een in de bijlage "Lijst met toelaatbare beroepen en bedrijven woningen" genoemd beroep, dan wel naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen beroep, dat in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend en dat is gericht op het verlenen van diensten; onder aan huis verbonden beroep worden geen seksinrichtingen begrepen;

### 1.2 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

### 1.3 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

### 1.4 achtererf:

het bij het hoofdgebouw (bijvoorbeeld een woning) behorende erf, dat is gelegen achter de achtergevellijn of in ieder geval achter het bouwvlak;

### 1.5 achtergevellijn:

een lijn, welke zoveel mogelijk aansluit bij de ligging van de oorspronkelijke achtergevels van de hoofdgebouwen;

### 1.6 archeologische waarde:

de aan een gebied toegerekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijden;

### 1.7 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

### 1.8 berging:

een bijgebouw bestemd voor de stalling van bromfietsen, motorfietsen, fietsen, afvalcontainers voor huishoudelijk afval en overige huishoudelijke zaken;

### 1.9 bestaand(e situatie):

**t.a.v. bebouwing:** bebouwing zoals aanwezig of in uitvoering op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan of mag worden gebouwd krachtens een reeds verleende vergunning;

**t.a.v. gebruik:** het gebruik van gronden en opstallen zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;

### 1.10 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

### 1.11 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

### 1.12 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

**1.13 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak;

**1.14 bouwperceel:**

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

**1.15 bouwperceelgrens:**

een grens van een bouwperceel;

**1.16 bouwvlak:**

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

**1.17 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;

**1.18 carport:**

een overdekt bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat blijkens zijn aard kennelijk is bestemd voor het stallen van een motorvoertuig;

**1.19 gebouw:**

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

**1.20 gevellijn:**

een lijn, welke zoveel mogelijk aansluit aan de ligging van de oorspronkelijke voorgevels van de hoofdgebouwen;

**1.21 hoofdgebouw:**

een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

**1.22 kap:**

een gesloten en (gedeeltelijk) hellende bovenbeëindiging van een gebouw;

**1.23 peil:**

a. indien op het land wordt gebouwd:

1. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
2. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: het hoogste punt van het afgewerkte maaiveld waar die aansluit op het bouwwerk;

b. indien op of over het water wordt gebouwd: het Normaal Amsterdams Peil minus 50 cm;

**1.24 plan:**

het bestemmingsplan "Buitenplaatsen Skoatterwâld" van de gemeente Heerenveen;

**1.25 plankaart:**

de kaart bestaande uit één blad waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen en het daarbij behorende renvooi, tekeningnummer 201.403.03;

**1.26 productiegebonden detailhandel:**

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

**1.27 prostitutie:**

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding of betaling;

**1.28 prostitutiebedrijf:**

een bedrijf waar prostitutie het hoofdbestanddeel van de activiteiten vormt;

**1.29 seksinrichting:**

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan een parenclub en een prostitutiebedrijf, als dan niet in combinatie met elkaar;

**1.30 voorerf:**

het bij het gebouw (bijvoorbeeld de woning) behorende erf, dat is gelegen voor de voorgevellijn of in ieder geval voor het bouwvlak;

**1.31 voorgevel:**

de voorgevel zoals deze bij de bouw van het betrokken gebouw oorspronkelijk is gerealiseerd. Van een woning op de hoek van twee straten is slechts één gevel de voorgevel. Voor de bepaling van de voorgevel geldt in eerste instantie de voorgevelrooilijn op de bestemmingsplankaart (de naar de weg toegekeerde zijde) of indien deze nog geen duidelijkheid geeft, de gevel waar de voordeur of hoofdingang van de woning is gelegen of in laatste instantie de zijde waaraan de hoofdonthuizing van het perceel is gesitueerd

**1.32 voorgevelrooilijn:**

een lijn, welke zoveel mogelijk aansluit aan de ligging van de voorgevels van de hoofdgebouwen en een zo gelijkmatig mogelijk beloop overeenkomstig de richting van de weg heeft;

**1.33 woning:**

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de permanente huisvesting van één huishouden.

## Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### 2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### 2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

### 2.3 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

### 2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

### 2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts ge-projecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Groen

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, waterpartijen en -lopen, bosschages en windsingels
- b. ter plaatse van de aanduiding "park" voor een park, waterlopen en -partijen;
- c. ter plaatse van de aanduiding "terras" voor een terras ten dienste van de aangrenzende bestemming "Wonen", zulks met een maximale oppervlakte van 18 m<sup>2</sup>;
- d. ter plaatse van de in de ondergrond aanwezige toegangsbrug/-portaal voor toegangsbruggen voor ten dienste van de aangrenzende bestemming "Wonen";
- e. voet-, fiets- en ruiterspaden;
- f. speel- en sportvoorzieningen, ligweiden en trapvelden;
- g. kunstobjecten;
- h. nutsvoorzieningen en gemalen.

#### 3.2 Bouwregels

Op de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd, waarbij geldt dat de hoogte niet meer mag bedragen dan:

1. 15 m voor palen en masten;
2. 1 m voor terrassen ter plaatse van de aanduiding "terras";
3. 5 m voor de overige bouwwerken, met dien verstande dat als nutsvoorzieningen en gemalen uitsluitend vergunningsvrije bouwwerken zijn toegestaan, een en ander onverminderd het bepaalde in artikel 43 van de Woningwet.

#### 3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats, de afmetingen en de hoofdvorm van de bouwwerken, waarbij met name rekening zal worden gehouden met de volgende toetsingscriteria.

Het beleid is gericht op het tot stand brengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend straat- en bebouwingsbeeld, met:

- a. een goede hoogte-/breedteverhouding tussen de bebouwing onderling;
- b. een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
- c. een samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar is georiënteerd.

#### 3.4 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 3.2 onder a sub 3 voor het bouwen van nutsgebouwen met een inhoud van niet meer dan 50 m<sup>3</sup> en een hoogte van niet meer dan 3 m.

## Artikel 4 Verkeer

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. ter plaatse van de aanduiding "verblijfsgebied" uitsluitend voor een voetpad;
- d. ter plaatse van de in de ondergrond aanwezige toegangsbrug/-portaal voor toegangsbruggen voor ten dienste van de aangrenzende bestemming "Wonen";
- e. parkeerplaatsen;
- f. groenvoorzieningen en bermen;
- g. speelvoorzieningen;
- h. kunstobjecten;
- i. nutsvoorzieningen en gemalen

### 4.2 Bouwregels

Op de in lid 4.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. ter plaatse van de in de ondergrond aanwezige toegangsbrug/-portaal in het deelgebied **Heerenwoud** een toegangsbrug/-portaal mag worden gebouwd, waarbij geldt dat de hoogte niet meer mag bedragen dan de bestaande hoogte;
- b. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer mag bedragen dan:
  1. 15 m voor palen en masten;
  2. 5 m voor de overige bouwwerken, met dien verstande dat als nutsvoorzieningen en gemalen uitsluitend vergunningsvrije bouwwerken zijn toegestaan, een en ander onverminderd het bepaalde in artikel 43 van de Woningwet.

### 4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats, de afmetingen en de hoofdvorm van de bouwwerken, waarbij met name rekening zal worden gehouden met de volgende toetsingscriteria.

Het beleid is gericht op het tot stand brengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend straat- en bebouwingsbeeld, met:

- a. een goede hoogte-/breedteverhouding tussen de bebouwing onderling;
- b. een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
- c. een samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar is georiënteerd.

### 4.4 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 4.2 onder b voor het bouwen van nutsgebouwen met een inhoud van niet meer dan 50 m<sup>3</sup> en een hoogte van niet meer dan 3 m.



## **Artikel 5 Water**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sloten en andere watergangen en/of waterpartijen ten dienste van de waterhuishouding (waterberging, wateraanvoer en waterafvoer);
- b. recreatie;
- c. bruggen, duikers en dammen.

### **5.2 Bouwregels**

Op de in lid 5.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd, waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 3 m, een en ander onverminderd het bepaalde in artikel 43 van de Woningwet

### **5.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van steigers, waarbij geëist kan worden dat de oppervlakte niet mag bedragen dan 10 m<sup>2</sup> en waarbij voorts rekening zal worden gehouden met de volgende toetsingscriteria.

Het beleid is gericht op het tot stand brengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend straat- en bebouwingsbeeld, met:

- a. een goede hoogte-/breedteverhouding tussen de bebouwing onderling;
- b. een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
- c. een samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar is georiënteerd.

## Artikel 6 Wonen

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit als opgenomen in de bij deze regels opgenomen bijlage "Lijst met toelaatbare beroepen en bedrijven bij woningen";
- b. tuinen en erven;
- c. ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen" uitsluitend voor bergingen;
- d. ter plaatse van de aanduiding "erf" uitsluitend voor een overkapping voor voertuigen (carport) en toegangspaden;
- e. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van tuin - trap" uitsluitend voor een trap met een maximale oppervlakte van 0,55 m<sup>2</sup>;
- f. ter plaatse van de aanduiding "tuin" uitsluitend voor tuinen;
- g. parkeergelegenheid;
- h. ontsluitingsverharding.

### 6.2 Bouwregels

Op de in lid 6.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, waarbij geldt dat:

#### 6.2.1 Woningen

- a. binnen deelgebied **Zwanenwoud** mogen niet meer dan 54 woningen en binnen deelgebied **Heerenwoud** niet meer dan 46 woningen worden gebouwd;
- b. woningen binnen de bouwvlakken dienen te worden gebouwd;
- c. woningen met de voorgevel in de aanduiding "gevellijn" moeten worden gesitueerd;
- d. de bouwhoogte van een woning zal ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding "maximale bouwhoogte (m)" aangegeven hoogte bedragen;
- e. in afwijking van het bepaalde onder d. de bestaande goothoogte, bouwhoogte en kapvorm van de woningen in het deelgebied **Heerenwoud** moeten worden gehandhaafd;
- f. de bestaande kozijnen, kozijninvulling, luiken of gevelpanelen in de zij- of voorgevel van woningen alsmede de afmetingen van de gevelopeningen, waaronder begrepen het aanbrengen of wijzigen van gevelopeningen moeten worden gehandhaafd;
- g. ter plaatse van de aanduiding "onderdoorgang" in het deelgebied **Heerenwoud** tot een hoogte van 2,40 m geen bouwwerken zijn toegestaan;

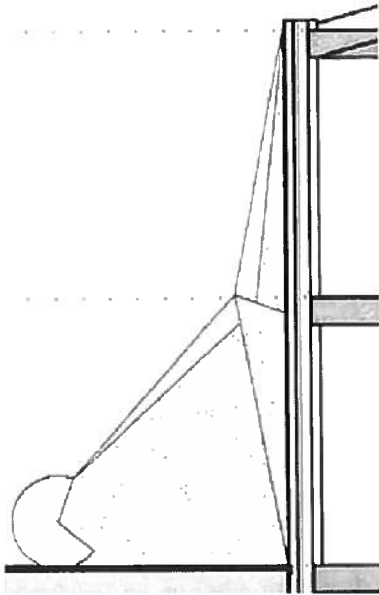
#### 6.2.2 Bijgebouwen

ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen" in het deelgebied **Zwanenwoud**, bergingen mogen worden gebouwd met een maximale oppervlakte van 18 m<sup>2</sup> en een maximale bouwhoogte van 3 m;

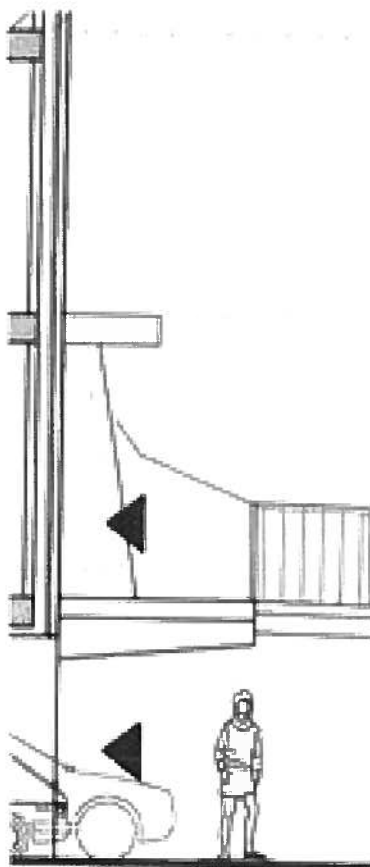
#### 6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. ter plaatse van de aanduiding "erf" uitsluitend carports met ten hoogste twee wanden mogen worden gebouwd;
- b. de oppervlakte van een carport ten hoogste 18 m<sup>2</sup> mag bedragen en de maximale bouwhoogte ten hoogste 3 m mag bedragen;
- c. ter plaatse van de aanduiding "onderdoorgang" in het deelgebied **Heerenwoud** tot een hoogte van 2,40 m geen bouwwerken zijn toegestaan;
- d. de hoogte van erfafscheidingen binnen het bouwvlak ten hoogste 1 m mag bedragen;
- e. binnen het deelgebied **Heerenwoud**; de hoogte en omvang van erfafscheidingen buiten het bouwvlak niet meer mag bedragen dan:

1. voor (het verlengde van) de voorgevel van het hoofgebouw: een erfafscheiding zoals hierna in de tekening is weergegeven;



2. achter (het verlengde van) de achtergevel van het hoofgebouw (in combinatie met de in de ondergrond aangegeven toegangsbrug/-portaal): een erfafscheiding zoals hierna in de tekening is weergegeven;



- f. binnen het deelgebied **Zwanenwoud**; de hoogte van erfafscheidingen buiten het bouwvlak niet meer mag bedragen dan 1 m;
- g. overige erfafscheidingen: 1,5 m;
- h. de hoogte voor palen en vlaggenmasten maximaal 6 m mag bedragen;
- i. de hoogte voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 3 m mag bedragen, dit met uitzondering van de hoogte van toegangstrappen ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - trap" in het deelgebied **Zwanenwoud**; hiervan mag de hoogte niet meer bedragen dan de bestaande hoogte.

### 6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, nadere eisen stellen aan de plaats, de afmetingen en de hoofdvorm van de bebouwing, waarbij met name rekening zal worden gehouden met de volgende toetsingscriteria:

Het beleid is gericht op het tot stand brengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend straat- en bebouwingsbeeld, met:

- a. een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
- b. een goede hoogte-/breedteverhouding tussen de bebouwing onderling;
- c. een samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar is georiënteerd.

### 6.4 Ontheffing van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 6.2.1 onder e voor het aanbrengen of wijzigen van gevelopeningen, mits een, in stedenbouwkundig opzicht samenhangend straat- en bebouwingsbeeld in stand blijft met:
  - 1. een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
  - 2. een goede hoogte-/breedteverhouding tussen de gevelopeningen in de bebouwing;
  - 3. een samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld in de bebouwing welke ruimtelijk op elkaar is georiënteerd.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 6.2.3 onder f voor het bouwen van erfafscheidingen buiten het bouwvlak voor (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw met een hoogte van niet meer dan 1,50 m.

### 6.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming zoals bedoeld in artikel 7.10 Wro, wordt in ieder geval gerekend:

- a. dakterrassen op de erfbebouwing;
- b. gebruik ten behoeve van een prostitutiebedrijf of een seksinrichting.

### 6.6 Sloopvergunning

- a. Het is verboden bouwwerken en onderdelen daarvan, zoals balkons, zwanen/pinakels zonder vergunning van burgemeester en wethouders te slopen;
- b. Een vergunning zoals hiervoor onder a bedoeld kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  - 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
  - 2. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
  - 3. de samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld in de bebouwing.

## Artikel 7 Waarde-Archeologie

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde-Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van de aan de grond eigen zijnde archeologische waarde.

### 7.2 Bouwregels

Op de in lid 7.1 bedoelde gronden mogen in afwijking van het bepaalde bij de andere geldende bestemmingen geen nieuwe bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. nieuwe bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 50 m<sup>2</sup>;
- b. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken waarbij de bestaande oppervlakte met niet meer dan 50 m<sup>2</sup> wordt uitgebreid.

### 7.3 Ontheffing van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 7.2 voor het bouwen van bouwwerken groter dan 50 m<sup>2</sup> overeenkomstig de bouwregels van de andere op de betreffende gronden geldende primaire bestemming, mits:
  1. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat geen archeologische waarden aanwezig zijn, of
  2. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet blijvend onevenredig worden aangetast, of
  3. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden weliswaar worden verstoord maar deze afdoende kunnen worden beschermd op een van de volgende manieren:
    - een verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, of
    - een verplichting tot het doen van opgravingen, of
    - een verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.
- b. Alvorens burgemeester en wethouders ontheffing verlenen wordt de provinciaal archeoloog om advies gevraagd.

### 7.4 Aanlegvergunning

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders op de in lid 7.1 bedoelde gronden de volgende andere werken uit te voeren:
  1. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
  2. het aanleggen, verbreden, en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
  3. het aanleggen, verdiepen, verbreden, en dempen van sloten, watergangen, en overige waterpartijen en het aanbrengen van drainage;
  4. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties, en apparatuur;
  5. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen van gronden, en het rooien van bos of andere houtgewassen waarbij de stobben worden verwijderd;
  6. het scheuren van grasland.
- b. Een aanlegvergunning mag alleen en moet worden geweigerd indien door het uitvoeren van een ander werk dan wel door het direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende aan tegemoet kan worden gekomen.
- c. Geen aanlegvergunning is nodig voor:
  1. andere werken die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen mits de gronden niet dieper dan 0,5 m worden geroerd;

2. andere werken die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
3. andere werken waarvoor een vergunning ingevolge de Monumentenwet 1988 nodig is.

## Hoofdstuk 3 Algemene regels

### Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

## Artikel 9 Algemene bouwregels

De in deze regels opgenomen bepalingen ten aanzien van bouwgrenzen zijn niet van toepassing voor wat betreft overschrijdingen met betrekking tot:

- a. stoepen, stoep treden, toegangsbruggen en funderingen;
- b. plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen en schoorstenen, indien de overschrijding van de voorgevelrooilijn niet meer dan 12 cm bedraagt;
- c. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, overbouwingen, erkers, balkons, galerijen en luifels, mits zij de voorgevelrooilijn met niet meer dan 50 cm overschrijden;
- d. ondergrondse funderingen en ondergrondse bouwwerken, voor zover deze de bouwgrens met niet meer dan 1 m overschrijden;
- e. hijsinrichtingen aan tot bewoning bestemde gebouwen, voor zover deze hijsinrichtingen in geen enkele stand de voorgevelrooilijn met meer dan 1 m overschrijden;
- f. vlaggenmasten en antennemasten;
- g. dakopbouwen ten behoeve van noodtrappen, luchtbehandelings- en liftinstallaties.



## Artikel 10 Algemene ontheffingsregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:
  1. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 15% van die maten, afmetingen en percentages, met dien verstande dat deze ontheffing niet geldt voor aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen;
  2. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
  3. de bestemmingsbepalingen met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen van het terrein, mits de afstand tussen een bebouwingsgrens en de weggrens niet wordt verkleind, de structuur van het plan niet wordt aangetast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de ontheffing gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
  4. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat de grenzen van het bouwvlak naar de buitenzijde worden overschreden door:
    - plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
    - ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen, mits de bouwgrens met niet meer dan 1,5 m wordt overschreden;
- b. Een onder a genoemde ontheffing kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  1. het straat- en bebouwingsbeeld;
  2. de milieusituatie;
  3. de verkeersveiligheid;
  4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
  5. de sociale veiligheid;
  6. de externe veiligheid.

**Artikel 11 Algemene procedureregels**

Op de voorbereiding van een besluit tot ontheffing zoals opgenomen in dit plan, is de in afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.



## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 12 Overgangsrecht

#### 13.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. 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.

#### 13.2 Ontheffing

Eenmalig kan ontheffing worden verleend van lid 13.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10 %.

#### 13.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 13.1 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 overgangsbepaling van dat plan.

#### 13.4 Overgangsrecht gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

#### 13.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 13.4, 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.

#### 13.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in het lid 13.4, 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.

#### 13.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 13.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

#### 13.8 Hardheidsclausule

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

**Artikel 13 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

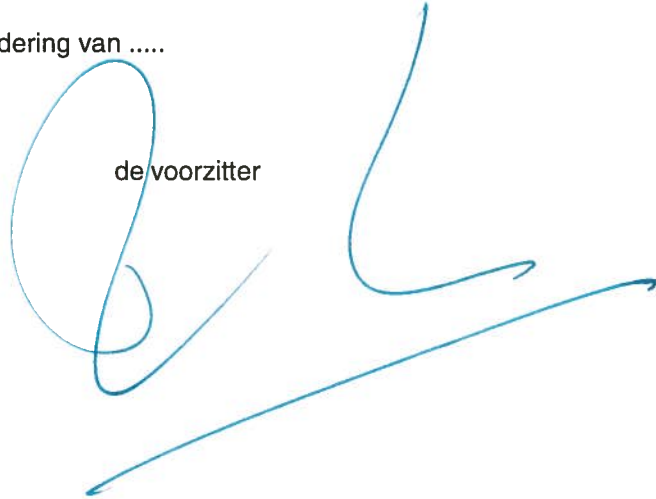
***regels van het bestemmingsplan Buitenplaatsen Skoatterwâld***

aldus vastgesteld in de raadsvergadering van .....

de griffier



de voorzitter



# Bijlage 1

## Lijst met toelaatbare beroepen en bedrijven woningen

### ARTIKEL 1.

#### **Uitoefening van (para-)medische beroepen, waaronder:**

Individuele praktijk voor huisarts, psychiater, psycholoog, fysiotherapie of bewegingsleer, voedingsleer, mondhygiëne, tandheelkunde, logopedie, enz.

Individuele praktijk dierenarts

### ARTIKEL 2.

#### **Kledingmakerij, waaronder**

(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.

### ARTIKEL 3.

#### **Advies- en ontwerp bureaus**

Reclame ontwerp

Grafisch ontwerp

Architect

#### **(Zakelijke) dienstverlening, waaronder:**

Notaris

Advocaat

Accountant

Assurantie-/verzekeringsbemiddeling

Exploitatie en handel in onroerende zaken

### ARTIKEL 4.

#### **Overige dienstverlening**

Kappersbedrijf

Schoonheidssalon

Tattooshops

Kinderopvang door gastouders

### ARTIKEL 5.

#### **Onderwijs**

Autorijschool

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

Bijlage  
Lijst met toelaatbare beroepen en bedrijven in  
woningen





**Uitoefening van (para-)medische beroepen, waaronder:**

Individuele praktijk voor huisarts, psychiater, psycholoog, fysiotherapie of bewegingsleer, voedingsleer, mondhygiëne, tandheelkunde, logopedie, enz.

Individuele praktijk dierenarts

**ARTIKEL 1.**

**ARTIKEL 2. KLEDINGMAKERIJ, waaronder:**

(Maat)kledingmakerij en kledingverstelbedrijf

Woningstofferderij

**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.

**ARTIKEL 3. ADVIES- EN ONTERPBUREAUS**

Reclame ontwerp

Grafisch ontwerp

Architect

**(Zakelijke) dienstverlening, waaronder:**

Notaris

Advocaat

Accountant

Assurantie-/verzekeringsbemiddeling

Exploitatie en handel in onroerende zaken

**ARTIKEL 4. OVERIGE DIENSTVERLENING**

Kappersbedrijf

Schoonheidssalon

Tattooshops

Kinderopvang door gastouders

**ARTIKEL 5. ONDERWIJS**

Autorijschool

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

