

**GEMEENTE HEERENVEEN**

**UITWERKING SKOATTERWÂLD (MIDDENZONE – OOST, DEEL 1)**

---

**REGELS**

**INHOUDSOPGAVE**

**blz**

**HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS**

**1**

Artikel 1: Begripsbepalingen

1

**HOOFDSTUK 2. BESTEMMINGSREGELS**

**2**

Artikel 2: Groen

2

Artikel 3: Verkeer - Verblijf

3

Artikel 4: Water

5

Artikel 5: Wonen

6

**HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS**

**9**

Artikel 6: Slotregel

9



## HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

### Artikel 1: Begripsbepalingen

In deze regels wordt verstaan onder:

1. plan:  
de Uitwerking Skoatterwâld (Middenzone - oost, deel 1), van de gemeente Heerenveen;
2. bijbehorend bouwwerk:  
uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;
3. erotisch getinte vermaaksfunctie:  
een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;
4. mantelzorg:  
het bieden van zorg aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;
5. overig bouwwerk:  
een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;
6. prostitutie:  
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen voor of met een ander tegen vergoeding;
7. 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 seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub, een prostitutiebedrijf waaronder tevens begrepen een erotische-massagesalon, of een naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijf, al dan niet in combinatie met elkaar.

## **HOOFDSTUK 2. BESTEMMINGSREGELS**

### **Artikel 2: Groen**

#### **2. 1. Bestemmingsomschrijving**

**2. 1. 1.** De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
  - b. voet- en fietspaden;
  - c. speelvoorzieningen;
  - d. nutsgebouwtjes, zoals schakelhuisjes en verzamelgebouwtjes voor afval;
- alsmede in beperkte mate voor:
- e. water;
  - f. tuinen en (gemeenschappelijke) erven;
  - g. woonstraten en parkeervoorzieningen;
- met de daarbij behorende:
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder kunstobjecten.

#### **2. 2. Bouwregels**

##### **2. 2. 1. Gebouwen**

Voor het bouwen van nutsgebouwtjes gelden de volgende regels:

- a. de inhoud van een nutsgebouwtje zal ten hoogste 60m<sup>3</sup> bedragen;
- b. de bouwhoogte van een nutsgebouwtje zal ten hoogste 3,00 m bedragen.

##### **2. 2. 2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

#### **2. 3. Nadere eisen**

Burgemeester en Wethouders kunnen ten behoeve van een goede woonsituatie, de sociale veiligheid, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van bebouwing, zodanig dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de genoemde criteria.

## **Artikel 3: Verkeer - Verblijf**

### **3. 1. Bestemmingsomschrijving**

**3. 1. 1.** De voor Verkeer - Verblijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonstraten;
- b. trottoirs, pleinen en dergelijke;
- c. voet- en fietspaden;
- d. parkeervoorzieningen, met dien verstande dat binnen het bestemmingsvlak met de aanduiding "minimum aantal parkeerplaatsen" het aantal parkeerplaatsen ten minste het aangegeven aantal zal bedragen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. nutsgebouwtjes, zoals schakelhuisjes en verzamelgebouwtjes voor afval;

alsmede in beperkte mate voor:

- h. water;
  - i. tuinen en (gemeenschappelijke) erven;
- met de daarbij behorende:
- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder kunstobjecten.

### **3. 2. Bouwregels**

#### **3. 2. 1. Gebouwen**

Voor het bouwen van nutsgebouwtjes gelden de volgende regels:

- a. de inhoud van een nutsgebouwtje zal ten hoogste 60m<sup>3</sup> bedragen;
- b. de bouwhoogte van een nutsgebouwtje zal ten hoogste 3,00 m bedragen.

#### **3. 2. 2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van parkeervoorzieningen en andere verkeersvoorzieningen zal ten hoogste 10,00 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

### **3. 3. Nadere eisen**

Burgemeester en Wethouders kunnen ten behoeve van een goede woonsituatie, de sociale veiligheid, de verkeersveiligheid

en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van bebouwing, zodanig dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de genoemde criteria.

## **Artikel 4: Water**

### **4.1. Bestemmingsomschrijving**

**4.1.1.** De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water en oevers;
  - b. voet- en fietspaden;
  - c. speelvoorzieningen;
  - d. nutsgebouwtjes, zoals schakelhuisjes en verzamelgebouwtjes voor afval;
  - e. steigers en vlonders;
- alsmede in beperkte mate voor:
- f. groenvoorzieningen;
  - g. tuinen en (gemeenschappelijke) erven;
  - h. woonstraten, parkeervoorzieningen met de daarbij behorende:
  - i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder kunstobjecten.

### **4.2. Bouwregels**

#### **4.2.1. Gebouwen**

Voor het bouwen van nutsgebouwtjes gelden de volgende regels:

- a. de inhoud van een nutsgebouwtje zal ten hoogste 60m<sup>3</sup> bedragen;
- b. de bouwhoogte van een nutsgebouwtje zal ten hoogste 3,00 m bedragen.

#### **4.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de diepte van steigers en vlonders bedraagt, gemeten vanaf de bestemmingsgrens, ten hoogste 1,00 m;
- b. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 5,00 m.

### **4.3. Nadere eisen**

Burgemeester en Wethouders kunnen ten behoeve van een goede woonsituatie, de sociale veiligheid, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van bebouwing, zodanig dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de genoemde criteria.

## **Artikel 5: Wonen**

### **5.1. Bestemmingsomschrijving**

**5.1.1.** De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit;
- b. woonstraten, parkeervoorzieningen, fiets- en voetpaden;
- c. bijbehorende bouwwerken;  
met daaraan ondergeschikt:
- d. groenvoorzieningen
- e. water;
- met de daarbijbehorende:
- f. tuinen, erven en terreinen
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **5.2. Bouwregels**

**5.2.1.** Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw worden uitsluitend woonhuizen gebouwd;
- b. een hoofdgebouw wordt binnen een bouwvlak gebouwd;
- c. de bouwhoogte van een hoofdgebouw zal niet meer bedragen dan op de kaart is op de gronden is aangeduid;
- d. het aantal te bouwen woonhuizen zal niet meer bedragen dan 55.

**5.2.2.** Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. De afstand van bijbehorende bouwwerken tot de perceelsgrens, indien en voor zover deze grenst aan het openbaar gebied, bedraagt ten minste 1,00 m;
- b. bijbehorende bouwwerken worden ten minste 1,00 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan gebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij:
  - 1. een vrijstaande woning, een blok van twee aaneengebouwde woningen en een hoekwoning bedraagt ten hoogste 100 m<sup>2</sup>;
  - 2. een andere woning bedraagt ten hoogste 50 m<sup>2</sup>;
- d. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk bedraagt ten hoogste 3,50 m;
- e. de dakhelling van een bijbehorend bouwwerk bedraagt ten hoogste 60°.



**5.2.3.** Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal, voor zover gebouwd vóór de voorgevel(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan ten hoogste 2 m<sup>2</sup> bedragen;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b, bedraagt de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevel(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan ten hoogste 2,00 m;
- d. de bouwhoogte van de andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

### **5.3. Nadere eisen**

Burgemeester en Wethouders kunnen, ten behoeve van een goede woonsituatie, de sociale veiligheid, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

### **5.4. Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.2. sub c en toestaan dat bijbehorende bouwwerken voor de voorgevel van het hoofdgebouw, of het verlengde daarvan, worden gebouwd, mits:

- a. geen onevenredig afbreuk wordt gedaan aan:
  - het straat- en bebouwingsbeeld;
  - de woonsituatie

### **5.5. Specifieke gebruiksregels**

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

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor horeca;
- b. het gebruik van woonhuizen en/of bijbehorende bouwwerken voor een aan-huis-verbonden beroep dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit indien de bruto vloeroppervlakte meer bedraagt dan 30% van de gezamenlijke oppervlakte van het hoofdgebouw met de bijbehorende bouwwerken op het bouwperceel met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- c. het gebruik van een bouwperceel voor meer dan één wooneenheid;
- d. het gebruik van gronden en gebouwen ten behoeve van een seksinrichting.

## **5. 6. Afwijken van de gebruiksregels**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het gebruik het bepaalde in lid 5.5 onder a, in die zin dat de gronden en bouwwerken in combinatie met het wonen worden gebruikt voor logiesverstrekking ten behoeve van recreatieve bewoning, mits:
  1. de gezamenlijke oppervlakte van de ruimten die hiervoor worden gebruikt niet meer bedraagt dan 30% van de gezamenlijke oppervlakte van het hoofdgebouw met de bijbehorende bouwwerken met een maximum van 50 m<sup>2</sup>
  2. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    - de woonsituatie;
    - de milieusituatie.
  
- b. het bepaalde in lid 5.5 onder c. in die zin dat een bouwperceel wordt gebruikt voor meer dan één wooneenheid, mits:
  1. de bewoning van de extra wooneenheid uitsluitend plaatsvindt vanuit een oogpunt van mantelzorg;
  2. de oppervlakte van de extra wooneenheid niet meer bedraagt dan 50 m<sup>2</sup>;
  3. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    - de woonsituatie;
    - de milieusituatie.

## HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

### Artikel 6: Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald onder de titel:

**Regels van de Uitwerking Skoatterwâld (Middenzone – oost, deel 1), van de gemeente Heerenveen.**

Aldus vastgesteld in de vergadering burgemeester en wethouders van 26 september 2017.

De voorzitter,

De secretaris,

.....

.....



## **BIJLAGE 1**

**Lijst met toelaatbare beroepen en  
vormen van bedrijvigheid bij  
woningen**



## **Lijst met toelaatbare beroepen en vormen van bedrijvigheid bij woningen**

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

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

individuele praktijk dierenarts

### **Kledingmakerij**

(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 (electrische) gebruiksgoederen

reparatie van muziekinstrumenten

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

### **Advies- en ontwerpbureaus**

reclame ontwerp

grafisch ontwerp

architect

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

notaris

advocaat

accountant

assurantie-/verzekeringsbemiddeling

exploitatie en handel in onroerende zaken

### **Overige dienstverlening**

kappersbedrijf

schoonheidssalon

tattooshops

### **Onderwijs**

autorijsschool

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





# Plankaart