

**GEMEENTE HEERENVEEN  
UITWERKING 3<sup>e</sup> FASE SKOATTERWÂLD  
(WONINGBOUW TEN OOSTEN VAN DE BOSVELDEN, DEEL 1)**

---

**REGELS**

<b><u>INHOUDSOPGAVE</u></b>	<b><u>blz</u></b>
<b>HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS</b>	<b>1</b>
Artikel 1: Begripsbepalingen	1
<b>HOOFDSTUK 2. BESTEMMINGSREGELS</b>	<b>2</b>
Artikel 2: Groen	2
Artikel 3: Groen en water	3
Artikel 4: Verkeer - Verblijf	4
Artikel 5: Water	5
Artikel 6: Wonen	6
<b>HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS</b>	<b>9</b>
Artikel 7: Slotregel	9



## HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

### Artikel 1: Begripsbepalingen

In deze regels wordt verstaan onder:

1. plan:  
de Uitwerking 3<sup>e</sup> fase Skoatterwâld (woningbouw ten oosten van de Bosvelden, 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, 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, zódanig dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de genoemde criteria.

### **Artikel 3: Groen en water**

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

**3. 1. 1.** De voor Groen en water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. water;
- c. voet- en fietspaden;
- d. speelvoorzieningen;
- e. nutsgebouwtjes, zoals schakelhuisjes en verzamelgebouwtjes voor afval;
- f. steigers en vlonders;  
alsmede in beperkte mate voor:
  - g. tuinen en (gemeenschappelijke) erven;
  - h. woonstraten, parkeervoorzieningen met de daarbij behorende:
- i. 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 diepte van steigers en vlonders bedraagt, gemeten loodrecht vanaf de insteek, ten hoogste 1,00 m;
- b. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 5,00 m.

#### **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, zódanig dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de genoemde criteria.

## **Artikel 4: Verkeer - Verblijf**

### **4. 1. Bestemmingsomschrijving**

**4. 1. 1.** De voor Verkeer - Verblijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonstraten;
  - b. trottoirs, pleinen en dergelijke
  - c. voet- en fietspaden;
  - d. parkeervoorzieningen;
  - e. groenvoorzieningen;
  - f. speelvoorzieningen;
  - g. waterpartijen;
  - h. nutsgebouwtjes, zoals schakelhuisjes en verzamelgebouwtjes voor afval;
- alsmede in beperkte mate voor:
- i. tuinen en (gemeenschappelijke) erven;
- met de daarbij behorende:
- j. 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 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.

### **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, zódanig dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de genoemde criteria.

---

Uitwerking 3<sup>o</sup> fase Skoatterwâld (Woningbouw ten oosten van de Bosvelden, deel 1)

(vastgesteld door burgemeester en wethouders op 9 september 2014)

## **Artikel 5: Water**

### **5.1. Bestemmingsomschrijving**

**5.1.1.** 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.

### **5.2. Bouwregels**

#### **5.2.1. 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.

#### **5.2.2. 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 loodrecht vanaf de insteek, ten hoogste 1,00 m;
- b. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 5,00 m.

### **5.3. 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, zódanig dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de genoemde criteria.

## **Artikel 6: Wonen**

### **6. 1. Bestemmingsomschrijving**

**6. 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. bijbehorende bouwwerken;  
alsmede in beperkte mate voor:
- c. woonstraten, parkeervoorzieningen, pleinen en paden;
- d. groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en water;  
met de daarbij behorende:
- e. tuinen, erven en terreinen;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;  
met dien verstande dat:
- g. ongeveer ter plaatse van de op de kaart aangegeven aanduiding "groen en verblijf" de gronden in ieder geval bestemd zijn voor groen- en speelvoorzieningen, pleinen en/of paden en woonstraten, met een minimale breedte van 25 m.

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

**6. 2. 1.** Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw worden uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw wordt binnen een bouwvlak gebouwd;
- c. indien de gronden zijn voorzien van de aanduiding "V", worden de hoofdgebouwen vrijstaand gebouwd;
- d. indien de gronden zijn voorzien van de aanduiding "VA", worden de hoofdgebouwen vrijstaand of in blokken van twee aanéengesloten hoofdgebouwen gebouwd;
- e. de bouwhoogte van een hoofdgebouw zal niet meer bedragen dan op de kaart is op de gronden is aangeduid;
- f. het aantal te bouwen woonhuizen zal niet meer bedragen dan 400.

**6. 2. 2.** Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken geldende volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken worden binnen een bouwvlak gebouwd;
- b. in afwijking van het bepaalde onder sub a mogen bijbehorende bouwwerken buiten een bouwvlak worden gebouwd mits de afstand van de bijbehorende bouwwerken tot de perceelsgrens indien en voor zover deze grenst aan het openbaar gebied, ten minste 1,00 m bedraagt;



- c. bijbehorende bouwwerken worden ten minste 1,00 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan gebouwd;
- d. 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>;
- e. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk bedraagt ten hoogste 3,50 m;
- f. de dakhelling van een bijbehorend bouwwerk bedraagt ten hoogste 60°.

**6. 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.

### **6. 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.

### **6. 4. Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2.1. sub f en toestaan dat het aantal te bouwen woonhuizen wordt vergroot tot ten hoogste 450, mits:

- a. dit in overeenstemming is met het woningbouwprogramma waarmee Gedeputeerde Staten van Fryslân hebben ingestemd;
- b. geen onevenredig afbreuk wordt gedaan aan:
  - het straat- en bebouwingsbeeld;
  - de woonsituatie

## 6. 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.

## 6. 6. Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het gebruik het bepaalde in lid 6.4 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 6.4 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 7: Slotregel**

Deze regels kunnen worden aangehaald onder de titel:

**Regels van de Uitwerking 3<sup>e</sup> fase Skoatterwâld (woningbouw ten oosten van de Bosvelden, deel 1), van de gemeente Heerenveen.**

Aldus vastgesteld in de vergadering burgemeester en wethouders van 9 september 2014.

De voorzitter,

De secretaris,

.....

.....