



VERKOOP KAVELS

# Uthôf Siegerswoude

## Wonen in Opsterland

### Natuurlijk, rustig en goed bereikbaar

**In deze kavelbrochure vindt u uitgebreide informatie over Uthof Siegerswoude. Het beeldkwaliteitsplan, de bouwkavels, verkoopprocedure en de procedure voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor het bouwen (bouwvergunning) worden nader toegelicht.**

Opsterland ligt in het zuidoosten van Fryslân, midden in de prachtige Friese Wouden. Een omgeving waar natuur en comfort samenkomen. Het landschap bestaat uit een afwisselend geheel van bossen, heide, graslanden en waterpartijen. Hier woont u in alle rust en ruimte, terwijl voorzieningen en uitvalswegen altijd dichtbij zijn.

#### Zuidoost-Friesland – Ruimte om te leven

Zuidoost-Friesland wordt niet voor niets het andere Friesland genoemd. Deze regio biedt uitgestrekte zandvlaktes, sfeervolle bossen en talloze mogelijkheden om buiten te zijn. Wandelen, fietsen of gewoon genieten van de stilte en frisse lucht: hier ervaart u elke dag het gevoel van vrijheid, met alle gemakken binnen handbereik.

#### Siegerswoude – Dorps wonen in het groen

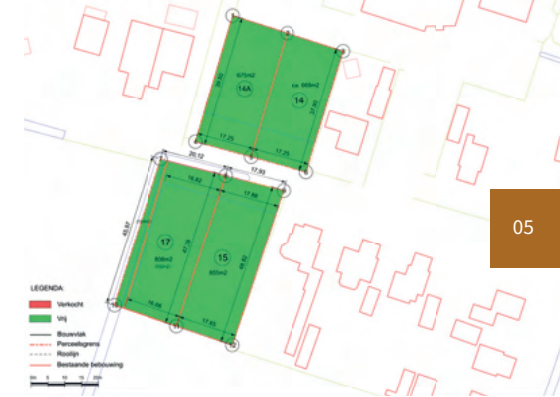
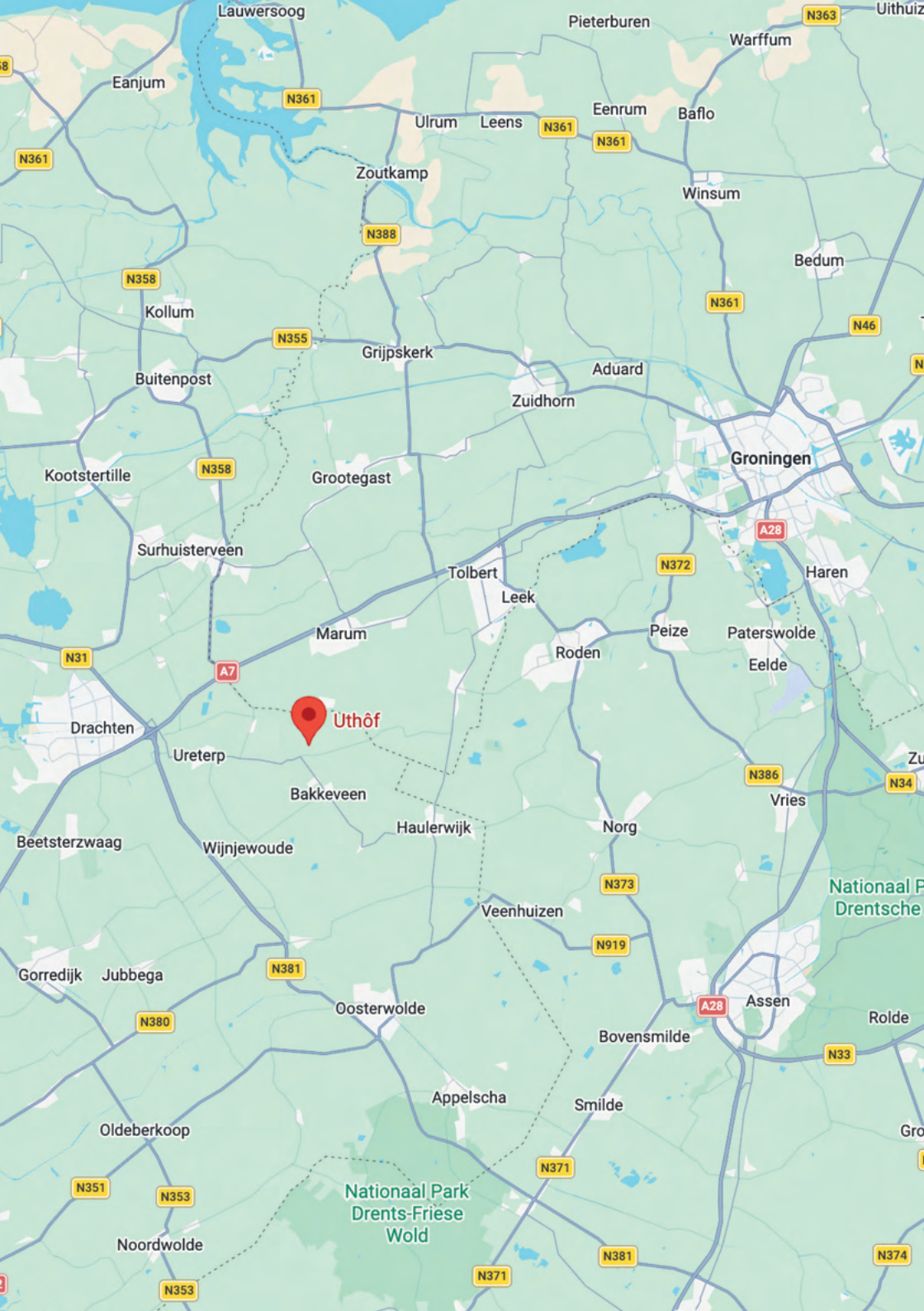
Siegerswoude (Sigerswâld) is een charmant dorp in een open en deels halfopen landschap, ontstaan door de ontginning van hoogveen.

Het dorp ligt tussen het brongebied van het riviertje It Alddijp (Koningsdiep) en een karakteristieke zandrug in het noorden. Deze ligging zorgt voor een groen, ruimtelijk en authentiek woonklimaat, ideaal voor wie landelijk wil wonen met een sterke dorpsgemeenschap.

#### De Uthôf – Een nieuwe plek om thuis te komen

De Uthôf is een toekomstgerichte woningbouwlocatie in Siegerswoude. Door de huidige woningbehoefte is in overleg met Plaatselijk Belang besloten dit gebied verder te ontwikkelen. De gemeente is eigenaar van de grond, wat garant staat voor een zorgvuldige en kwalitatieve inrichting van de straat. De Uthôf biedt ruimte voor comfortabel wonen in een groene, rustige omgeving, een plek waar u zich direct thuis voelt.





## De kavels

**De impressie rechtsboven geeft u een goed overzicht van de verkaveling. De actuele informatie vindt u terug op [www.opsterland.nl/uthof](http://www.opsterland.nl/uthof)**

### Van koop tot bouw

Heeft u de ideale kavel gevonden en wilt u graag gaan bouwen? Dan is het handig om te weten waar u allemaal rekening mee moet houden en wat u kunt verwachten. Vandaar dat hieronder een paar praktische punten voor u op een rijtje zijn gezet.

### Bouwrijp opgeleverd

De bouwkavel wordt bouwrijp geleverd. De kavel is geschikt gemaakt voor bebouwing.

### Bodemonderzoek

Het plangebied is onderzocht op aanwezigheid van bodemverontreiniging. De uitkomst hiervan is neergelegd in een onderzoeksrapport dat bij de notaris kan worden ingezien of opgevraagd. De gemeente is op de hoogte van de onderzoeken. Bij het aanvragen van de omgevingsvergunning kan hiernaar verwezen worden.

### Uitzetten van de kavel

De hoekpunten van de kavels worden door de gemeente uitgezet met piketpaaltjes en vastgelegd

door het Kadaster. Iedere kavel krijgt een eigen kadastraal nummer. De kosten voor het Kadaster komen voor rekening van de koper.

### Peilhoogtes

Het peil van de woningen, waaronder wordt verstaan de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer, wordt door bouw- en woningtoezicht aangegeven. Voor meer informatie kunt u terecht bij de afdeling publiekszaken (handhaving).

### Bouwplaats inrichting

Het is de bouwer van uw kavel niet toegestaan om de weg op enigerwijze te blokkeren, vanwege de bereikbaarheid en hulpdiensten. Parkeren bouwpersoneel is mogelijk bij het dorps huis Ûthof.

### Erfafscheidingen

Groene erfafscheidingen tussen de kavels hebben de voorkeur, zowel aan de straatzijde als tussen de percelen in. Voor de groenstrook tussen kavel 14a en 16 geldt dat deze in eigendom en onderhoud is van en bij de gemeente. Deze groenstrook moet vanwege zijn landschappelijke waarde te allen tijde behouden blijven.

### Onderhoud watergang

Het onderhoud van de watergang aan de westzijde van kavel 11 ligt bij de koper. De voorwaarden/eisen voor dit onderhoud zijn te vinden op de website van het waterschap.

[weterskipfryslan.nl](http://weterskipfryslan.nl)



### Parkeren

In het plan wordt uitgegaan van parkeren op eigen erf. U dient te zorgen voor twee parkeerplaatsen op eigen erf.

## Bouwregels

Het wijzigingsplan 'Siegerswoude - Uthof' ([bit.ly/4vzTOSc](https://bit.ly/4vzTOSc)) geeft, in combinatie met het moederplan 'Siegerswoude Kom' ([bit.ly/4vQEukD](https://bit.ly/4vQEukD)) de bouwregels waaraan de woningen moeten voldoen. Hieronder een selectie van de belangrijkste bouwregels. Een compleet overzicht van alle bouwregels is te vinden op de website van het [Omgevingsloket](https://omgevingswet.overheid.nl/home) ([omgevingswet.overheid.nl/home](https://omgevingswet.overheid.nl/home)).

### Selectie bouwregels per woning

- De voorgevel van het hoofdgebouw ligt maximaal 2,00 meter achter de naar de weg gekeerde bouwgrens.
- De afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse bouwperceelgrens is minimaal 3,00 meter.
- De afstand van een hoofdgebouw tot de achterperceelgrens is minimaal 5,00 meter
- De aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen liggen minimaal 1,00 meter achter de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw, of het verlengde daarvan.
- De oppervlakte van een hoofdgebouw is maximaal 150 m<sup>2</sup>
- De gezamenlijke opp. van de aan- en uitbouwen, de bijgebouwen en de overkappingen is maximaal 100 m<sup>2</sup>
- De maximum goothoogte is 3,5 meter
- De minimum dakhelling is 30 graden
- De maximum dakhelling is 60 graden
- slaapkamer en badkamer op de begane grond (levensoopbestendig)





## Nutsvoorzieningen

### Riolering

Al het afvalwater van toilet, badkamer, keuken en wasruimte wordt aangesloten op het gemeentelijk riool (DWA). Het regenwater zowel van het dak als van het terrein, dient apart via de regenwaterafvoerbuis (RWA) te worden afgevoerd. Bij aankoop van uw kavel is de rioolaansluiting tot aan de erfgrans al gerealiseerd. Zodra uw eigen (interne) aansluiting gereed is, kunt u dit eenvoudig melden via de BuitenBeter-app. De gemeente voert vervolgens een controle uit.

### Elektriciteits-, water- en data-aansluitingen

In het plangebied worden de gebruikelijke elektriciteits-, water- en dataleidingen aangelegd. De aansluitingen op deze voorzieningen moeten worden aangevraagd door de koper. De kosten komen voor rekening van de koper. Voor de aansluiting op het glasvezeldatanetwerk geldt dat de aanbieders hebben aangegeven dat de aanleg van alleen een huisaansluiting niet mogelijk is vanwege het ontbreken van een hoofdleiding. De kosten voor de aanleg van een dergelijke hoofdleiding komen voor rekening van de koper(s). Voor het aanvragen van (bouw)aansluitingen kunt u terecht op [mijnaansluiting.nl](http://mijnaansluiting.nl).

### Televisie- en internetmogelijkheden in Siegerswoude

In Siegerswoude zijn verschillende mogelijkheden beschikbaar voor televisie- en internetdiensten.

Bewoners kunnen kiezen uit meerdere aanbieders die elk gebruikmaken van een eigen type netwerk. Bewoners bepalen zelf welke aanbieder en welke techniek het beste aansluit bij hun woon- en gebruikssituatie.

### Een kabelsysteem van en voor het dorp

Stichting Kasio beheert sinds 1998 het eigen kabelnetwerk van Siegerswoude. Het netwerk is ontstaan uit een dorpsinitiatief om toegang te krijgen tot een breed tv aanbod, zonder dure schotelinstallaties of kostbare Canal+ abonnementen. Het resultaat: een lokaal, stabiel en voordelig systeem dat inmiddels niet meer weg te denken is. Voor actuele tarieven of aanmelding kunnen inwoners rechtstreeks contact opnemen met Stichting Kasio. [info@arob.nl](mailto:info@arob.nl)

### Kabel Noord

Naast het lokale coaxnetwerk is in Siegerswoude ook Kabel Noord actief. Deze aanbieder levert televisie- en internetdiensten via een glasvezelnetwerk. Voor informatie over abonnementen, snelheden en contractmogelijkheden kunnen inwoners terecht bij Kabel Noord.

## Verkoopprocedure Uthof Siegerswoude

- De vrije kavels die nu in de verkoop komen
- De ligging van de kavels
- De maten en oppervlaktes van de kavels
- De verkoopprocedure



# Oppervlaktes en prijzen van bouwkavels

In tabel 1 is aangegeven wat de oppervlaktes en prijzen zijn van de vier vrije kavels. Aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De prijzen worden jaarlijks in de Grondprijzenbrief vastgesteld.

## Verkoopplan

De kavels die nu in de verkoop komen.

Adres	Oppervlakte	Prijs per m <sup>2</sup>	Prijs exclusief BTW €
Uthof 14	669 m <sup>2</sup>	232,01	155.213,97
Uthof 14A	675 m <sup>2</sup>	232,01	156.606,02
Uthof 15	855 m <sup>2</sup>	232,01	198.367,63
Uthof 17	808 m <sup>2</sup> (932 m <sup>2</sup> met water)	232,01	187.463,21

Tabel 1: Prijs en oppervlaktes bouwkavels (Grondprijzenbrief 2026)



# Verkoopprocedure

Voor de verkoop is de gronduitgifteprocedure voor individuele bouw kavels in de gemeente Opsterland 2025 van toepassing, titel 2 verkoop door middel van loting.

## Verkoop door middel van loting

### Artikel 4 - Belangstelling voor een bouw kavel

1. Gemeente stelt een informatieset behorende bij de inschrijfprocedure beschikbaar aan alle belangstellenden. Deze wordt gepubliceerd op de gemeentelijke website, en is op verzoek per post beschikbaar.
2. Een belangstellende maakt zijn belangstelling kenbaar door het indienen van het inschrijfformulier met bijbehorende bijlagen. Zie voor nadere inschrijfvereisten in artikel 5 van deze procedure.
3. Een belangstellende moet het inschrijfformulier volledig invullen en voorzien van de gevraagde bijlagen.
4. De gemeente moet het inschrijfformulier met bijbehorende stukken uiterlijk hebben ontvangen op de deadline zoals bedoeld in artikel 3 lid 3. Als het inschrijfformulier na deze datum wordt ontvangen, is de inschrijving ongeldig.
5. De gemeente stuurt de inschrijver een ontvangstbevestiging binnen vijf werkdagen na ontvangst van het inschrijfformulier. Indien u geen ontvangstbevestiging heeft ontvangen, wordt uw inschrijving niet in behandeling genomen.

### Artikel 5 - Inschrijfvereisten

1. Inschrijver gebruikt hiervoor het door de gemeente beschikbaar gestelde inschrijfformulier en levert deze in via de contactgegevens van de gemeente of notaris die hiervoor op het inschrijfformulier staan vermeld.
2. Voor de inschrijving op een bouw kavel ten behoeve van woningbouw gelden de volgende voorwaarden:
  - a. inschrijver is een natuurlijk persoon;
  - b. inschrijver is ten tijde van de inschrijving 18 jaar of ouder;
  - c. inschrijver mag maximaal één keer inschrijven, en heeft geen duurzame relatie of gemeenschappelijke huishouding met een andere inschrijver;
  - d. inschrijver is in persoon aanwezig op de verlotingsbijeenkomst en kan zich legitimeren met een geldig legitimatiebewijs (paspoort, identiteitskaart of rijbewijs). Inschrijver kan zich op de verlotingsbijeenkomst laten vertegenwoordigen door een schriftelijk gevolmachtigde.
3. Indien de te verkopen bouw kavel een bedrijfsmatige kavel of bedrijf met wonen betreft, gelden niet de inschrijfvoorwaarden uit lid 2 van dit artikel, maar uit dit lid:
  - a. inschrijver is ondernemer en staat als zodanig ingeschreven bij de Kamer van Koophandel (uittreksel KVK aanleveren en is maximaal zes maanden oud);
  - b. inschrijver voegt een kopie geldig legitimatiebewijs (paspoort, identiteitskaart of rijbewijs) toe van de persoon die namens de rechtspersoon tekent. Inclusief bewijs waaruit deze bevoegdheid blijkt;
  - c. inschrijver is ten tijde van de inschrijving 18 jaar of ouder;
  - d. Iedere inschrijver mag maximaal één keer meedoen in deze inschrijfprocedure, hetzij zelfstandig, hetzij als onderdeel van een samenwerkingsverband.
  - e. inschrijver is in persoon aanwezig op de verlotingsbijeenkomst en kan zich legitimeren met een geldig legitimatiebewijs (paspoort, identiteitskaart of rijbewijs). Inschrijver kan zich op de verlotingsbijeenkomst laten

vertegenwoordigen door een schriftelijk gevolmachtigde.

4. Inschrijver verklaart ermee bekend te zijn dat de gemeente zich het recht voorbehoudt om deze inschrijfprocedure geheel of gedeeltelijk, tijdelijk of definitief te beëindigen, dan wel om niet tot verkoop over te gaan, zonder dat inschrijver hieraan enig recht kan ontnemen. Inschrijver heeft in geval van beëindiging van deze inschrijfprocedure door de gemeente geen recht op schadevergoeding, kostenvergoeding, of enige andere vorm van compensatie. De gemeente is niet aansprakelijk voor enige directe of indirecte schade voortvloeiend uit een dergelijke beëindiging.
5. Indien inschrijver aan één of meer van de hiervoor genoemde eisen niet of te laat, of naar het oordeel van de gemeente onvoldoende voldoet, wordt deze inschrijving als ongeldig verklaard.

### Artikel 6 - Loting

1. Na sluitingsdatum van de inschrijftermijn worden de inschrijvingen gecontroleerd op volledigheid en geldigheid. De gemeente/notaris nodigt de geldige inschrijvers schriftelijk uit om mee te doen aan de loting. In de uitnodiging staat waar en wanneer de loting plaatsvindt. De inschrijver waarvan de inschrijving ongeldig is, ontvangt schriftelijk bericht van uitsluiting.
2. Inschrijver of diens gevolmachtigde is aanwezig bij de loting. In het geval van een gevolmachtigde dient inschrijver dit voorafgaand aan de verlotingsbijeenkomst schriftelijk aan de gemeente mede te delen. Indien de schriftelijk gevolmachtigde op de verlotingsbijeenkomst niet beschikt over een schriftelijke volmacht, wordt de toegang tot de verlotingsbijeenkomst aan deze persoon ontzegd.
3. De lotingsprocedure wordt uitgevoerd door behandelend notaris of gemeente. Indien er meer inschrijvers dan uit te geven bouw kavels zijn, vindt de loting plaats door de betrokken notaris. Indien er minder inschrijvers dan uit te geven bouw kavels zijn, vindt de loting plaats door de gemeente.
4. Voor aanvang van de loting dient de inschrijver of zijn/haar gevolmachtigde zich te identificeren met een geldig paspoort, identiteitskaart of rijbewijs. Bij een volmacht dient ook de schriftelijke volmacht getoond te worden waar uit de bevoegdheid tot vertegenwoordiging blijkt.
5. Indien de inschrijver of zijn/haar gevolmachtigde zich niet heeft gemeld op het moment dat de notaris de lotingsprocedure heeft gestart, kan inschrijver niet meer deelnemen aan de loting.
6. Door de loting wordt de volgorde bepaald waarop de inschrijver een bouw kavel kan kiezen die hij/zij wil kopen.
7. Iedere inschrijver trekt vóór de loting een deelnemingsnummer. De loten met de deelnemingsnummer corresponderende nummers doet de gemeente/notaris in een bus. Als een inschrijver voor de loting geen deelnemingsnummer trekt, doet hij/zij niet mee aan de loting.
8. De gemeente/notaris trekt tijdens de loting iedere keer één lot.
9. De gemeente/notaris vraagt na het trekken van het lot aan de inschrijver waarvan het deelnemingsnummer hetzelfde is als het getrokken lot, om luid en duidelijk:
  - a. een bouw kavel te noemen die nog niet gekozen is;
  - b. of te verklaren dat hij/zij geen bouw kavel wil kopen.
10. Het opnoemen van een bouw kavel die al eerder door een andere belangstellende is genoemd, staat gelijk aan het verklaren dat de inschrijver geen bouw kavel wil kopen.
11. Gemeente maakt een verslag van de loting, dat aan de deelnemende inschrijvers van de loting binnen vijf werkdagen wordt toegestuurd.

12. De inschrijver die een bouwka­vel toege­wezen heeft ge­kre­gen, ont­vangt van de ge­meen­te een uit­nodig­ing voor een ge­sprek op het ge­meen­te­huis om het ver­volg vast te leg­gen in een op­tie- of koop­vee­ren­komst. Aan de uit­nodig­ing voor dit ge­sprek kan de win­nende in­schrijver geen re­chten ont­lenen.

### **Optie**

Als een ka­vel aan u is toe­ge­wezen, krij­gt u een op­tie op die ka­vel. Dat be­te­kent dat u het re­cht heeft om die ka­vel te kopen.

### **Reservering en optie(vergoeding) particulier**

Kan­di­daat-koop­ers kun­nen een bouwka­vel voor een pe­riode van zes maan­den kos­te­loos re­ser­veren. Deze pe­riode kan wor­den be­nut voor on­der­zoek naar de fi­nan­cierings­mo­ge­lijk­heden en het vin­den van een aan­ne­mer. Na af­loop van deze termijn is het mo­ge­lijk om, te­gen be­ta­ling van een ver­goe­ding, een op­tie op de ka­vel te ver­krij­gen.

Een op­tie houdt in dat de kan­di­daat-ko­per, in ruil voor het ex­clu­sieve re­cht om de ka­vel te­gen de vast­ge­stelde prijs te kopen, ge­durende een be­paalde pe­riode een op­tie­ver­goe­ding be­taalt. De voor­waarden met be­trek­king tot re­ser­veringen en op­ties zijn vast­ge­legd in de Al­ge­mene ver­koop­voor­waarden voor grond in de ge­meen­te Op­sterland.

De ver­goe­ding voor op­ties wordt jaar­lijks vast­ge­steld in de Grond­pri­zen­brief 2026. Voor 2026 geldt dat het tarief voor een (koop)op­tie\* € 100,00 per maand be­draagt voor het eerste half­jaar. Daarna kan de op­tie ma­ximaal twee keer wor­den ver­lengd, telkens voor een pe­riode van een half­jaar, eveneens te­gen € 100,00 per maand.

\* Op­tie­ver­goe­ding: Over de op­tie­ver­goe­ding is geen BTW ver­schuldigd. Als een op­tie­ne­mer een koop­vee­ren­komst sluit met de ge­meen­te, zal de be­taalde op­tie­ver­goe­ding bij het pas­seren van de akte van le­vering bij de no­ta­ris wor­den ver­re­kend. Als de op­tie niet wordt om­gezet in een koop­vee­ren­komst, ver­valt de be­taalde op­tie­ver­goe­ding aan de ge­meen­te. De op­tie­vee­ren­komst wordt sch­rif­te­lijk vast­ge­legd. De op­tie­ne­mer ont­vangt een fac­tuur voor de ge­hele op­tie­pe­riode en dient deze in zes ge­lijke de­len maan­de­lijks, vooraf aan de eerste vol­gende maand, te vol­doen.

### **Koopovereenkomst**

De concept-koop­vee­ren­komst is op aan­vraag be­schik­baar, aan te vragen via [grondverkoop@opsterland.nl](mailto:grondverkoop@opsterland.nl). In de koop­vee­ren­komst wordt de koop ver­der ge­re­geld met alle daar­bij ge­dende voor­waarden, waar­onder bouw­plicht en zelf­be­wo­nings­plicht.



## Welstandstoets en omgevingsvergunning

**Voordat u kunt starten met de bouw van uw woning, is een omgevingsvergunning (bouwvergunning) vereist. Het ontwerp moet voldoen aan de landelijke geldende bouwregels, het geldende Omgevingsplan en de welstandseisen die zijn vastgesteld door de gemeenteraad van Opsterland.**

Zodra u samen met een bouwbedrijf of architect een eerste schets van uw toekomstige woning hebt gemaakt, kunt u deze indienen bij de gemeente voor een zogenoemd pre-(welstands)advies. Het welstandsteam beoordeelt of het plan voldoet aan de welstandseisen. Bij een positief advies kan het ontwerp verder worden uitgewerkt tot een definitief plan.

Het uiteindelijke welstandsadvies wordt meegenomen in de aanvraag voor de omgevingsvergunning. Deze aanvraag wordt doorgaans verzorgd door het bouwbedrijf of de architect. De gemeente beoordeelt vervolgens of het ontwerp voldoet aan alle geldende regels. Houd voor de vergunningverlening rekening met een doorlooptijd van circa twee maanden. De kosten voor de omgevingsvergunning (leges) kunt u opvragen bij de gemeente.

## Twee routes naar jouw ideale woning

**Er zijn twee manieren om uw ideale woning te realiseren. U kunt kiezen voor een woning uit de catalogus van een bouwbedrijf, dat de woning vervolgens ook voor u realiseert. Een andere mogelijkheid is het ontwerpen van een droomwoning samen met een architect, waarna u een bouwbedrijf inschakelt voor de uitvoering.**

Voor de vrije sector bouwkavels in Úthof Siegerswoude heeft u volledige vrijheid in de keuze van aannemer en/of architect. Het ontwerp van de woning dient uiteraard te passen binnen het geldende Omgevingsplan. Veel bouwbedrijven beschikken over een uitgebreide catalogus met diverse woningtypes en bijbehorende richtprijzen. Zo krijgt u snel inzicht in de mogelijkheden, de uitstraling van de woning en de kosten. Vaak is het bovendien mogelijk om het gekozen ontwerp aan te passen aan uw persoonlijke wensen en budget.

Kiest u voor een architect, dan kiest u voor maatwerk. Samen vertaalt u uw woonwensen naar een uniek ontwerp dat volledig aansluit bij uw leefstijl. Deze route biedt maximale vrijheid en een woning die écht uniek is.



# Bijlage

## Meest relevante ruimtelijke regels.

## Wijzigingsplan Siegerswoude – Uthof (14 mei 2024):

### Artikel 3 - Wonen

Op de voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn de regels van artikel 12 van het moederplan van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat in aanvulling daarop de onderstaande regels van toepassing zijn.

#### 3.1 Bouwregels

##### 3.1.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende aanvullende regels:

- a. het aantal hoofdgebouwen zal ten hoogste 2 per bouwvlak bedragen, dan wel het bestaande aantal.

## Het moederplan betreft het bestemmingsplan Siegerswoude

## Kom (30 september 2019):

### Artikel 12 - Wonen

Link naar de toelichting op de bestemming 'Wonen'.

#### 12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen al dan niet in combinatie met ruimte voor:
  1. een aan-huis-verbonden beroep;
  2. een atelier, ter plaatse van de aanduiding 'atelier';
  3. bed and breakfast, ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast';
  4. een sportschool, ter plaatse van de aanduiding 'sport';
  5. detailhandel in elektronica, ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
  6. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf';
- b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen; met daaraan ondergeschikt:
  - c. woonstraten;
  - d. voet- en rijwielpaden;
  - e. parkeervoorzieningen;
  - f. speelvoorzieningen;
  - g. groenvoorzieningen;
  - h. aanleggelegenheid;
  - i. waterhuishoudkundige voorzieningen;
  - j. waterlopen en waterpartijen;

- k. nutsvoorzieningen; met de daarbijbehorende:
- l. tuinen, erven en terreinen;
- m. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

## 12.2 Bouwregels

### 12.2.1 Bouwwerken

Voor het bouwen van bouwwerken geldt de volgende regel:

- de gezamenlijke oppervlakte van de bouwwerken zal ten hoogste 50% van het bouwperceel bedragen, tenzij de bestaande gezamenlijke oppervlakte meer bedraagt dan 50% van het bouwperceel, in welk geval de bestaande oppervlakte als maximale toegestane oppervlakte geldt.

### 12.2.2 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen geldt de volgende regel:

- een gebouw of overkapping zal binnen een bouwvlak worden gebouwd.

### 12.2.3 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. het aantal hoofdgebouwen zal ten hoogste het bestaande aantal bedragen;
- c. de oppervlakte per hoofdgebouw zal ten hoogste 150 m<sup>2</sup> bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte groter is, in welk geval de bestaande oppervlakte als maximum geldt;
- d. de voorgevel van het hoofdgebouw zal ten hoogste twee meter achter de naar de weg gekeerde bouwgrans worden gebouwd;
- e. de afstand van een hoofdgebouw of een rij aaneengebouwde hoofdgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelgrens zal ten minste 3,00 m bedragen, tenzij de bestaande afstand kleiner is, in welk geval de bestaande afstand als minimale afstand geldt;
- f. de afstand van een hoofdgebouw tot de achterperceelgrens zal ten minste 5,00 m bedragen, tenzij de bestaande afstand kleiner is, in welk geval de bestaande afstand als minimale afstand geldt;
- g. een hoofdgebouw zal vrijstaand worden gebouwd, tenzij ter plaatse de aanduiding 'maximum aantal aaneen te bouwen wooneenheden' is aangegeven, in welk geval het maximum aantal aaneen te bouwen hoofdgebouwen het ter plaatse in de aanduiding aangegeven aantal bedraagt;
- h. de goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte bedragen;
- i. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste respectievelijk ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'minimum - maximum dakhelling (graden)' aangegeven dakhelling bedragen.

#### 12.2.4 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zullen ten minste 1,00 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, de bijgebouwen en de overkappingen bij een hoofdgebouw zal ten hoogste 100 m<sup>2</sup> bedragen, met inachtneming van de volgende regels:
  1. de gezamenlijke oppervlakte zal ten hoogste 50% van de oppervlakte van het bouwperceel gelegen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw, verminderd met de oppervlakte van het hoofdgebouw, bedragen;
  2. indien de bestaande oppervlakte groter is dan 100 m<sup>2</sup>, geldt de bestaande oppervlakte als maximum;
  3. de goothoogte van een aan- of uitbouw, een aangebouwd bijgebouw of een aangebouwde overkapping zal ten hoogste gelijk zijn aan de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw plus 0,30 m;
  4. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw of een vrijstaande overkapping zal ten hoogste 3,50 m bedragen;
  5. indien een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping wordt voorzien van een kap, zal de dakhelling ten hoogste de dakhelling van het hoofdgebouw bedragen.

#### 12.2.5 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

#### 12.3 Nadere eisen

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

- a. de woonsituatie;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

#### 12.4 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 12.2.2 in die zin dat een gebouw of overkapping gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd;
- b. het bepaalde in lid 12.2.3 sub b in die zin dat het aantal hoofdgebouwen wordt vergroot, mits de aantallen en de kwaliteit van de woningbouw in overeenstemming zijn met een woonplan, dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft;
- c. het bepaalde in lid 12.2.3 sub e in die zin dat de afstand van een hoofdgebouw c.q. een blok van aaneengebouwde hoofdgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelgrens wordt verkleind;
- d. het bepaalde in lid 12.2.3 sub g en toestaan dat het aantal aaneen te bouwen hoofdgebouwen wordt vergroot;

- e. het bepaalde in lid 12.2.3 sub h in die zin dat de goothoogte van een hoofdgebouw wordt vergroot tot ten hoogste 7,00 m;
- f. het bepaalde in lid 12.2.3 sub i in die zin dat de dakhelling van een hoofdgebouw wordt verkleind c.q. dat een hoofdgebouw (gedeeltelijk) wordt voorzien van een plat dak;
- g. het bepaalde in lid 12.2.3 sub i in die zin dat de dakhelling van gebouwen wordt vergroot tot ten hoogste 80°;
- h. het bepaalde in lid 12.2.4 sub a in die zin dat een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping minder dan 1,00 m achter dan wel vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan wordt gebouwd;
- i. het bepaalde in lid 12.2.4 sub b in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw wordt vergroot tot ten hoogste 150 m<sup>2</sup>, mits:
  1. de oppervlakte van het bouwperceel ten minste 1.000 m<sup>2</sup> bedraagt;
  2. ten aanzien van het gebruik van gebouwen het bepaalde in lid 12.5 sub f en lid 12.6 onverminderd van toepassing blijft;
- j. het bepaalde in lid 12.2.4 sub c in die zin dat de goothoogte van een aan- of uitbouw, een aangebouwd bijgebouw of een aangebouwde overkapping wordt vergroot, mits dit voor een hoofdgebouw vanuit architectonische overwegingen aanvaardbaar is en de verhoging bijdraagt tot een ruimtelijke versterking van een straat of straatwand;
- k. het bepaalde in lid 12.2.4 sub e in die zin dat de dakhelling van een bijgebouw wordt vergroot tot ten hoogste 80°, mits dit vanuit architectonische overwegingen aanvaardbaar is en de verhoging bijdraagt tot een ruimtelijke versterking van een straat of straatwand.

#### 12.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van een hoofdgebouw voor meer dan één woning;
- b. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van detailhandel;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijvigheid, anders dan in de vorm van een aan-huis-verbonden beroep, met uitzondering van de gronden ter plaatse voorzien van de aanduiding 'bedrijf' of 'bouwbedrijf', in welk geval respectievelijk bedrijven genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2 en bouwbedrijven zijn toegestaan;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken voor geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven;
- f. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep, zodanig dat de bedrijfsvloeroppervlakte:
  1. meer bedraagt dan 30% van de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen op het bouwperceel;
  2. meer bedraagt dan 50 m<sup>2</sup>;
- g. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor horeca.

## 12.6 Afwijken van de gebruiksregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de sociale veiligheid, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 12.5 sub d in die zin dat de gebouwen worden gebruikt ten behoeve van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten die zijn genoemd in bijlage 2, mits:
  1. de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen op het bouwperceel, met dien verstande dat de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer dan 50 m<sup>2</sup> mag bedragen;
  2. de woonfunctie niet onevenredig wordt aangetast;
  3. het uiterlijk van de betreffende woning niet wordt aangetast;
  4. er voldoende bergruimte in of bij de woning overblijft;
  5. het beroep/bedrijf wordt uitgeoefend door in ieder geval de hoofdbewoner(s) van de woning. Ten behoeve van ondersteuning (o.a. administratie) mogen maximaal 2 personen in dienst zijn. De bedrijfstechnische of -economische noodzaak hiertoe moet worden aangetoond;
  6. het niet gaat om vormen van detailhandel en/of horeca, tenzij het detailhandel betreft welke ondergeschikt is aan de kleinschalige bedrijfsmatige activiteit;
  7. het parkeren op eigen erf plaatsvindt. Indien dit niet mogelijk is, mag de parkeerdruk in de naaste omgeving als gevolg van de voorgenomen activiteit niet onevenredig toenemen;
  8. de verkeersdruk in de naaste omgeving niet onevenredig toeneemt;
- b. het bepaalde in lid 12.5 sub d in die zin dat tevens bedrijven worden gevestigd die naar aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2, mits het gaat om bedrijven die niet zijn genoemd in bijlage 1, maar die qua milieubelasting gelijkwaardig zijn aan de bedrijven die wel worden genoemd of bedrijven die wel zijn genoemd in bijlage 1 onder een hogere categorie dan 2, maar in een individueel geval feitelijk een lagere milieubelasting kunnen hebben.





### Vragen?

Mail naar [grondverkoop@opsterland.nl](mailto:grondverkoop@opsterland.nl)  
[www.opsterland.nl/uthof-siegerswoude](http://www.opsterland.nl/uthof-siegerswoude)