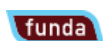




Bouwkavels

Haven 19 en 21, 9221 SR Rottevalle



**Frieswijk Makelaar
Zuiderhogeweg 43
9203SV, DRACHTEN
Tel: 0512 236111
E-mail: info@frieswijkmakelaar.nl
www.frieswijkmakelaar.nl**

Omschrijving

Bouw hier uw droomhuis. Vrijstaand wonen aan vaarwater aan de Haven in Rottevalle.

Twee ruime kavels beschikbaar op deze prachtige locatie voor het realiseren van een vrijstaande woning.

Haven 19 - een oppervlakte van 870m² vraagprijs € 225.000 euro inclusief btw

Haven 21 - een oppervlakte van 855m² vraagprijs € 223.000 euro inclusief btw

De btw is voor rekening van verkoper. De akte van levering is voor kosten van de koper.

Het bestemmingsplan geeft voldoende ruimte om uw droom te realiseren in de vorm van uw ideale woning. Het ontwerp moet aansluiten en passen bij de reeds bestaande bebouwing in het dorp. Bij de gemeente Smallingerland en in het bestemmingsplan - zie ruimtelijkeplannen.nl - kunt u meer informatie vinden over de bouwregels en voorwaarden. Voor een indruk is bij de fotopresentatie een impressie bijgevoegd van de woning die wordt gerealiseerd op de reeds verkochte kavel Haven 23.

Naast een impressie van de woning die wordt gebouwd op Haven 23, is bijgevoegd de plankaart van het bestemmingsplan. Hierop staan de bouwvlakken aangegeven.

De kavels lopen aan de voorzijde door tot aan het water. Het voetpad en de walbeschoeiing maakt deel uit van de kavel. Het voetpad dient toegankelijk te blijven als openbaar voetpad. Aan de wal mag u uw eigen boot aanleggen, dit tegen betaling van jaarlijks een klein bedrag aan de vereniging De Compagnons uit Rottevalle voor gebruik van de vaart.

Voor de bereikbaarheid van de drie kavels is een doodlopende weg aangelegd door verkoper. Deze wordt nadat alle drie woningen zijn gebouwd, herstraat op kosten van de verkoper. Deze ventweg loopt over de kavels en hiervoor zal een kettingbeding - recht van weg - en artikel van gezamenlijk onderhoud voor de drie kavels worden opgenomen.

In Rottevalle is een multifunctioneel centrum met basisschool en kinderopvang, huisartsenpraktijk en sportaccommodaties aanwezig. Tevens ligt Rottevalle vlakbij Drachten met haar vele voorzieningen met o.a. scholen, theater, winkels en ziekenhuis. Vanuit Rottevalle ben je binnen enkele minuten op uitvalswegen naar Leeuwarden, Groningen en Heerenveen.

Nieuwsgierig geworden naar deze mooie locatie en de mogelijkheden? Neem dan contact op met ons kantoor.

Kenmerken

Object gegevens	
Maten object	
Perceel oppervlakte	Haven 19: 870 m ² Haven 21: 855 m ²
Details	
Ligging	Aan water, aan rustige weg, vrij uitzicht, aan vaarwater

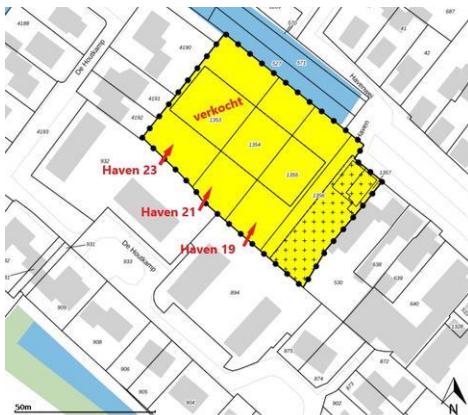
Foto's



Haven 19 -21 - 9221 SR Rottevalle

Frieswijk Makelaar
Zuiderhogeweg 43
9203SV, DRACHTEN
Tel: 0512 236111
E-mail: info@frieswijkmakelaar.nl
www.frieswijkmakelaar.nl

Foto's



Impressie Haven 23 Rottevalle

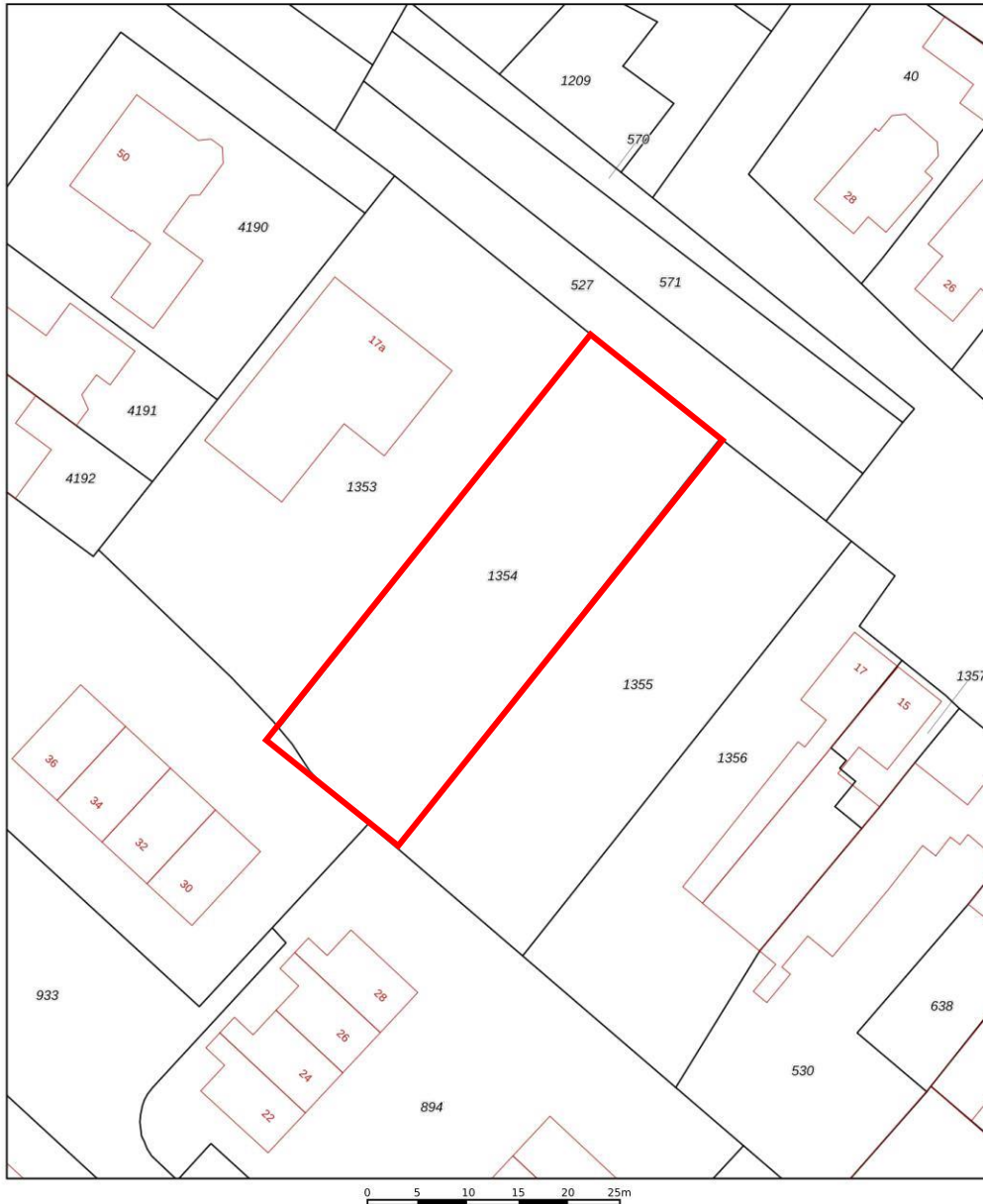
Haven 19 -21 - 9221 SR Rottevalle

Frieswijk Makelaar
Zuiderhogeweg 43
9203SV, DRACHTEN
Tel: 0512 236111
E-mail: info@frieswijkmakelaar.nl
www.frieswijkmakelaar.nl

Kadaster D 1354

Kadastrale kaart

Uw referentie: fmak



<p>12345</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 mei 2023</p> <p>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Rottevalle</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 1354</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.</p> <p>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	
--	---	--

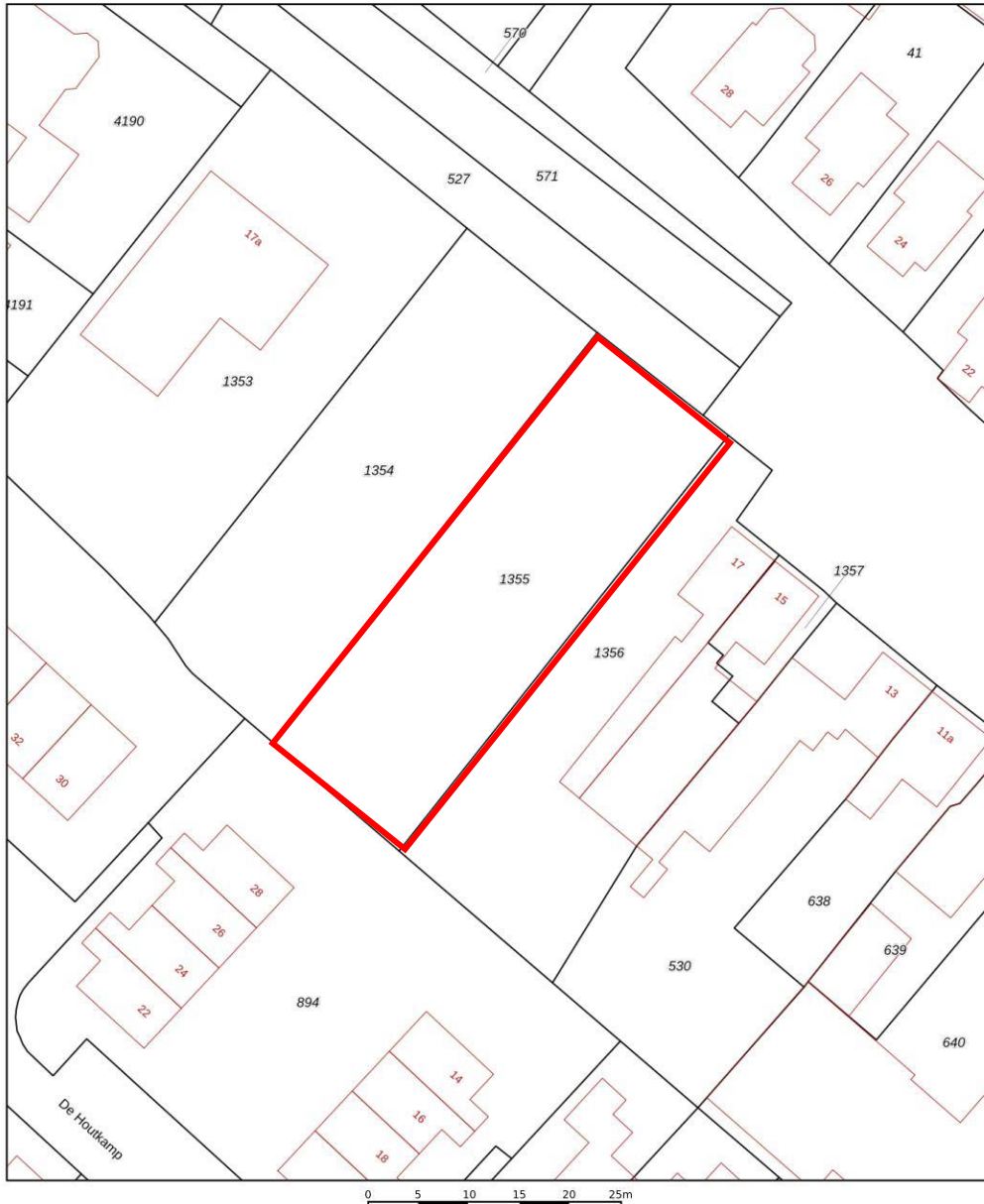
Haven 19 -21 - 9221 SR Rottevalle

Frieswijk Makelaar
Zuiderhogeweg 43
9203SV, DRACHTEN
Tel: 0512 236111
E-mail: info@frieswijkmakelaar.nl
www.frieswijkmakelaar.nl

Kadaster D 1355

Kadastrale kaart

Uw referentie: fmak



<p>12345</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 mei 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Rottevalle</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 1355</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	
--	--	--

Haven 19 -21 - 9221 SR Rottevalle

Frieswijk Makelaar
Zuiderhogeweg 43
9203SV, DRACHTEN
Tel: 0512 236111
E-mail: info@frieswijkmakelaar.nl
www.frieswijkmakelaar.nl

Kadastrale gegevens

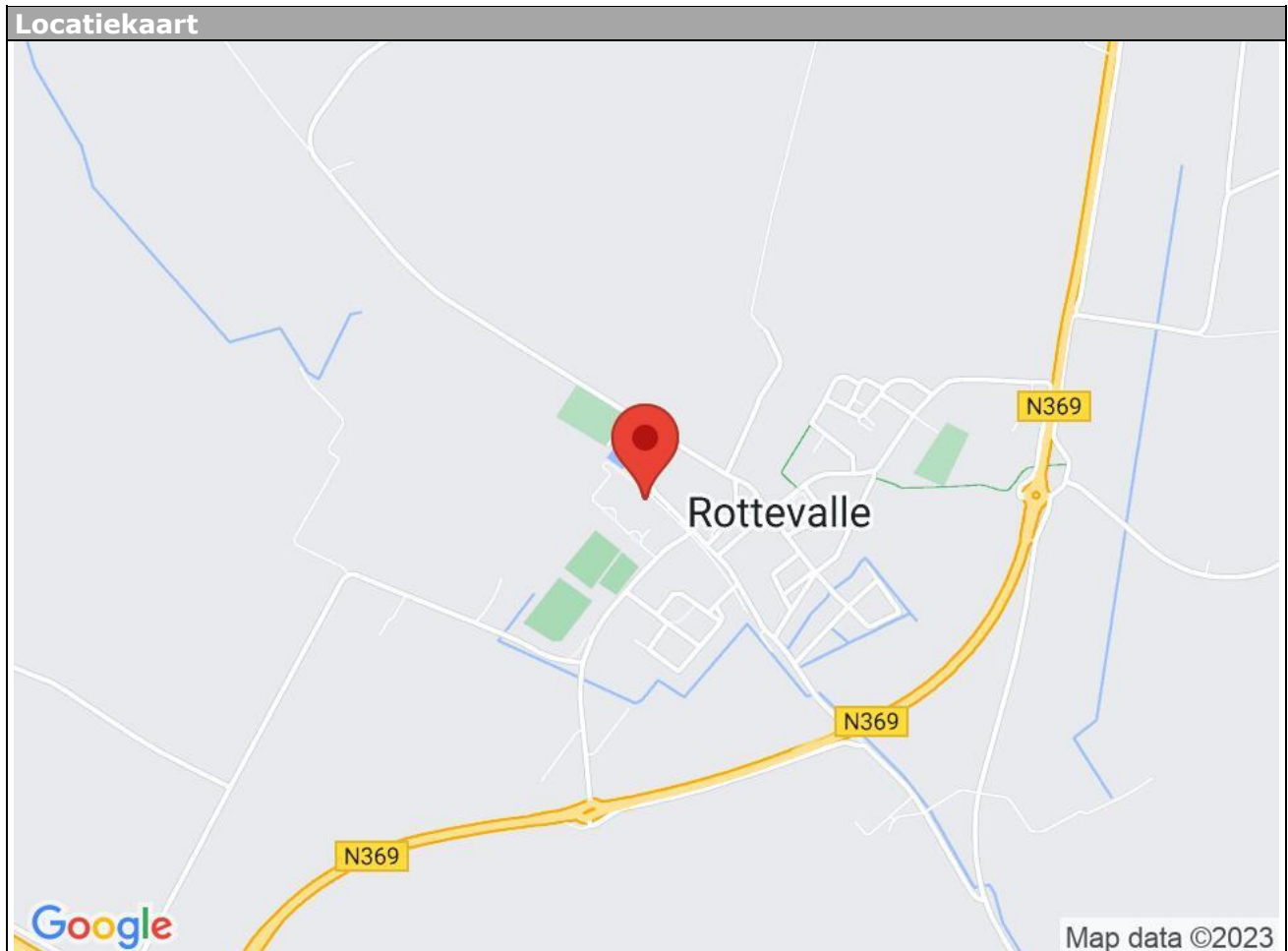
Adres	Haven 19
Postcode / Plaats	9221 SR Rottevalle
Gemeente	Rottevalle
Sectie / Perceel	D / 1355
Oppervlakte	870 m ²
Soort	Volle eigendom

Kadastrale gegevens

Adres	Haven 21
Postcode / Plaats	9221 SR Rottevalle
Gemeente	Rottevalle
Sectie / Perceel	D / 1354
Oppervlakte	855 m ²
Soort	Volle eigendom

Locatie

Adres gegevens	
Adres	Haven 19 -21
Postcode / plaats	9221 SR Rottevalle
Provincie	Friesland



Haven 19 -21 - 9221 SR Rottevalle

Frieswijk Makelaar
Zuiderhogeweg 43
9203SV, DRACHTEN
Tel: 0512 236111
E-mail: info@frieswijkmakelaar.nl
www.frieswijkmakelaar.nl

Regels

Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, eventueel in combinatie met werk aan huis en/of béd en brochje;

maar ook voor de daarbij behorende:

- b. tuinen en erven;
- c. groenvoorzieningen en waterpartijen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. wegen, straten en paden;
- g. openbare nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Toegelaten bouwwerken

Op de gronden, bedoeld in [artikel 3 lid 1](#) mogen de volgende bouwwerken worden gebouwd:

- a. woonhuizen en daarbij behorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, zoals bergingen, garages en praktijkruimten;
- b. andere bouwwerken, zoals erf- en terreinafscheidingen, palen en masten.

3.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen alleen vrijstaande woonhuizen worden gebouwd, behalve als ter plaatse de aanduiding 'twee-aaneen' is aangegeven. In dat geval mag er 1 vrijstaand woonhuis dan wel mogen er 2 halfvrijstaande woonhuizen (per twee aaneengebouwd) worden gebouwd;
- b. de hoofdgebouwen mogen alleen worden gebouwd binnen het aangegeven bouwvlak;
- c. de minimale en maximale goot- en bouwhoogte en dakhelling van een hoofdgebouw mag respectievelijk ten minste en ten hoogste de in de aanduiding "minimale-maximale goot-, bouwhoogte (m) en dakhelling (graden)" aangegeven minimale en maximale goot- en bouwhoogte en dakhelling bedragen;
- d. binnen een bouwvlak mag maximaal één woonhuis worden gebouwd, behalve als ter plaatse de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven. In dat geval mogen er niet meer woonhuizen in het bouwvlak worden gebouwd dan in de aanduiding als maximum is aangegeven;
- e. de oppervlakte van een hoofdgebouw mag maximaal 60% van de oppervlakte van het bouwperceel en mag bovendien niet groter zijn dan 150 m², behalve als ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' 2 halfvrijstaande woonhuizen worden gerealiseerd. In dat geval mag de oppervlakte van het bouwperceel per woning niet groter zijn 120 m²;
- f. de voorgevel van een hoofdgebouw moet in de voorgevelbouwrens staan;
- g. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijgrens van het bouwperceel moet minimaal 3 meter zijn;

- h. de diepte van een hoofdgebouw mag maximaal 15 meter zijn, behalve als ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' 2 halfvrijstaande woonhuizen worden gerealiseerd. In dat geval mag de diepte van een hoofdgebouw maximaal 12 meter zijn;
- i. wanneer de bestaande situering en maatvoering afwijkt van het bepaalde onder de regels a t/m h, dan blijft de afwijkende situering en maatvoering van toepassing.

3.2.3 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 bij een hoofdgebouw mogen:
 - 1. alleen binnen de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd en moeten op minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd, maar:
 - er mag per hoofdgebouw wel één erker tot 1,5 meter vóór die gevel worden gebouwd met een maximumbreedte van 90% van de voorgevel;
 - er mag per hoofdgebouw wel één overkapping (carport) worden gebouwd op minimaal 1 meter achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw;
 - ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen (ondanks regel a.1.) vóór de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd, met een breedte van maximaal de halve voorgevel;
 - 2. een gezamenlijke oppervlakte hebben van ten hoogste 50% van het bij het hoofdgebouw aansluitende zij- en/of achtererf (voorzover dat binnen het aangegeven bouwvlak ligt) en mogen bovendien niet groter zijn dan 100 m², behalve als ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' 2 halfvrijstaande woonhuizen worden gerealiseerd. In dat geval mag de gezamenlijke oppervlakte aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen per hoofdgebouw niet groter zijn dan 75 m²;
 - 3. een goothoogte hebben van maximaal 3 meter;
 - 4. in geval van overkappingen een bouwhoogte hebben van maximaal 3 meter;
 - 5. in geval van aan- of uitbouwen en bijgebouwen een bouwhoogte hebben van maximaal 3 meter op de zijgrens van het bouwperceel en welke bouwhoogte vanaf de zijgrens van het bouwperceel onder een dakhelling van maximaal 45 graden rechtevenredig toe mag nemen tot:
 - voor aan- en uitbouwen een bouwhoogte van maximaal 1 meter onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
 - voor bijgebouwen een bouwhoogte van maximaal 5 meter.

3.2.4 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. erf- en terreinafscheidingen en pergola's mogen alleen worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 1 meter zijn, maar als een erf- of terreinafscheiding achter (het verlengde van) van de aan de kant van de weg gelegen gevel wordt gebouwd, mag deze maximaal 2 meter zijn;
- c. de bouwhoogte van palen en masten mag maximaal 8 meter zijn;
- d. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag maximaal 3 meter zijn.

3.2.5 Voorwaardelijke verplichting natuuronderzoek

Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen verleent het bevoegd gezag niet eerder een omgevingsvergunning dan nadat door aanvrager een rapport is overgelegd waarin:

- a. de resultaten van onderzoek zijn opgenomen naar het daadwerkelijk voorkomen van de huismus en vleermuizen binnen het plangebied, en
- b. eventueel te nemen noodzakelijke mitigerende en/of compenserende maatregelen met het oog op de gunstige staat van instandhouding van soorten zijn aangegeven, en/of
- c. afschriften zijn bijgevoegd van, op grond van het onderzoek als bedoeld onder a, eventueel noodzakelijk gebleken, verleende ontheffingen grond van de Wet natuurbescherming.
- d. Wanneer het onderzoek uitwijst dat er geen verblijfplaatsen van de huismus en/of vleermuizen aanwezig zijn, respectievelijk er geen mitigerende en/of compenserende maatregelen hoeven te worden genomen, er geen ecologische bezwaren zijn om een omgevingsvergunning te weigeren.

Een en ander ter beoordeling van het bevoegd gezag.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Afwijkingsbevoegdheden

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de regel van [artikel 3 lid 2.2 sub c](#) ten aanzien van de minimale dakhelling en toestaan dat de dakhelling van een hoofdgebouw wordt verlaagd of een hoofdgebouw geheel of gedeeltelijk wordt voorzien van een plat dak;
- b. de regel van [artikel 3 lid 2.2 sub c](#) ten aanzien van de maximale dakhelling en toestaan dat de dakhelling van een hoofdgebouw wordt verhoogd tot ten hoogste 80°;
- c. de regel van [artikel 3 lid 2.2 sub g](#) ten aanzien van afstand van een hoofdgebouw tot de zijgrens en toestaan dat tot op de zijgrens wordt gebouwd;
- d. de regel van [artikel 3 lid 2.3 sub a onder 1](#) en toestaan dat een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits:
- e. een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping op minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw wordt gebouwd;
- f. de breedte van een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping gemeten vanaf de bouwgrens, ten hoogste 3 meter bedraagt;
- g. de afstand van een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping tot de zij- en achtergrens van het bouwperceel ten minste 2 meter bedraagt;
- h. de regel van [artikel 3 lid 2.3 sub a onder 5](#) en toestaan dat de bouwhoogte van een in de zijgrens van het bouwperceel te bouwen aan- of uitbouw wordt verhoogd tot maximaal 1 meter onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- i. de regel van [artikel 3 lid 2.3 sub a onder 5](#) en toestaan dat de bouwhoogte van een in de zijgrens van het bouwperceel te bouwen bijgebouw wordt verhoogd tot maximaal 5 meter;
- j. de regel van [artikel 3 lid 2.4 sub a](#) en toestaan dat erf- en terreinafscheidingen buiten de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;
- k. de regel van [artikel 3 lid 2.4 sub b](#) en toestaan dat een erf- of terreinafscheiding met een bouwhoogte van maximaal 2 meter vóór (het verlengde van) de aan de kant van de weg gelegen gevel wordt gebouwd.

3.3.2 Beoordelingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 3 lid 3.1](#) kan alleen worden verleend als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het verlagen van de aanleghoogte van het bestaande afgewerkte bouwterrein;
- b. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor maatschappelijke voorzieningen;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken als bedrijf, anders dan alleen voor werk aan huis;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken voor werk aan huis en/of béd en brochje, waarvan:
 1. de bedrijfsvloeroppervlakte meer is dan 30% van de totale gezamenlijke begane grondvloeroppervlakte van de bebouwing op het perceel;
 2. de bedrijfsvloeroppervlakte meer is dan 50 m²;
 3. de activiteiten op grond van de Wet milieubeheer vergunnings- of meldingsplichtig zijn;
 4. omwonenden onevenredig veel hinder kunnen ondervinden;
 5. detailhandel onderdeel vormt, waarbij goederen worden verhandeld die ergens anders worden gemaakt of verwerkt;
 6. verkeers- of parkeeroverlast kan worden ondervonden;
 7. het aantal kamers voor béd en brochje per adres meer dan 2 bedraagt en de kamers niet in een hoofdgebouw, dan wel niet in een karakteristiek bijgebouw dat een ruimtelijke samenhang met het hoofdgebouw vertoont, worden gerealiseerd.

3.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door:

- a. de gronden met de bestemming 'Wonen - 1' ook aan te duiden als 'maatschappelijk', zodat deze in combinatie met het wonen kunnen worden gebruikt voor maatschappelijke voorzieningen. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:
 1. de woonfunctie moet als zelfstandige functie gehandhaafd blijven;
 2. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de uitstraling van het hoofdgebouw als woonhuis;
 3. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden en bouwwerken;
 4. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de milieusituatie;
 5. het parkeren moet op het eigen erf plaatsvinden.
- b. de bestemming 'Wonen - 1' te wijzigen in de bestemming 'Wonen - 2' of 'Wonen - 3' of 'Wonen - Woongebouw' en/of het maximum aantal woonhuizen te wijzigen. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:
 1. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de te bouwen woningen moeten qua aantallen, woningtype en doelgroep passen binnen het door Gedeputeerde Staten geaccordeerd gemeentelijk woonplan, zoals dat op het moment van wijziging geldt;

3. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige objecten mag niet hoger zijn dan de geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde;
4. als de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen - 2', 'Wonen - 3' of 'Wonen - Woongebouw' zijn na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid voor de betreffende gronden de regels van artikel 20, 21 of 22 van het bestemmingsplan Kleine kernen oost toepassing.

Artikel 4 Waarde - Archeologisch/cultuurhistorisch waardevol gebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologisch/cultuurhistorisch waardevol gebied' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud, versterking en/of herstel van de aan deze gronden eigen zijnde archeologische/cultuurhistorische waarde(n).

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

Anders dan in de basisbestemming is bepaald mogen op deze gronden geen bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte met niet meer dan 100 m² wordt uitgebreid;
- b. bouwwerken ten behoeve van archeologische onderzoek en bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 100 m² ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de regels van [artikel 4 lid 2](#) en toestaan dat bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken worden gebouwd, waarbij de oppervlakte met meer dan 100 m² wordt uitgebreid dan wel bouwwerken worden gebouwd met een oppervlakte van meer dan 100 m², mits:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
- b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden geschaad; of
- c. de volgende voorwaarden in acht genomen worden indien, op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten kunnen worden verstoord:
 1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden; of
 2. een verplichting tot het doen van opgravingen; of
 3. een verplichting de bouwactiviteiten te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Indien het bevoegd gezag voornemens is om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden als bedoeld in sub c, wordt de provinciaal archeoloog om advies gevraagd. Bij een negatief advies wordt de omgevingsvergunning niet verleend.

3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbelregel

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 6 Algemene gebruiksregels

6.1 Algemene gebruiksregels

6.1.1 Strijdig gebruik

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

- a. prostitutiedoeleinden en seksinrichtingen, behalve als dit duidelijk is toegestaan in de bestemmingsregels;
- b. het storten of het lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;
- c. het opslaan van gerede of ongerede materialen of goederen buiten gebouwen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, voer- en vaartuigen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
- d. het opslaan van onklare voer- en vaartuigen of onderdelen hiervan;
- e. het plaats en of geplaatst houden van onderkomens.

6.1.2 Uitzonderingen

[artikel 6 lid 1](#) geldt niet voor:

- a. het (tijdelijk) gebruik voor het realiseren of handhaven de bestemmingen, zoals bouwwerkzaamheden, of het normale onderhoud van de gronden;
- b. de opslag van goederen of materialen als onderdeel van de uitoefening van een bedrijf dat volgens het plan is toegestaan;
- c. het plaatsen van onderkomens volgens de gebruiksregels van de bestemmingsregels in hoofdstuk 2 van deze regels;
- d. het opslaan of storten van afval- en meststoffen, maar alleen als dit noodzakelijk is voor het normale onderhoud van de gronden en de watergangen.

6.2 Parkeerregeling gebruik

6.2.1 Specifieke gebruiksregels

- a. Gronden en bouwwerken mogen niet worden gebruikt ten behoeve van het veranderen en/of wijzigen van het gebruik van bouwwerken waardoor op het bijbehorende bouwperceel of in de directe omgeving niet in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien.
- b. Deze regeling geldt niet voor het vergunde gebruik van gronden en bouwwerken op het moment van de inwerkingtreding van het plan.

6.2.2 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 6 lid 2.1 sub a](#) voor het toestaan van het veranderen van het gebruik van gronden en bouwwerken indien op het bijbehorend bouwperceel of in de directe omgeving in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien.
- b. Voorafgaan aan de verlening van een omgevingsvergunning wordt aan de hand van de parkeercijfers zoals opgenomen in de meest recente Parkeernormennota van de gemeente Smallingerland op het moment van aanvraag van de omgevingsvergunning bepaald of is

voorzien in voldoende parkeergelegenheid ten behoeve van hetgeen is beschreven in de aangevraagde omgevingsvergunning.

- c. Krachtens een voorschrift verbonden aan de omgevingsvergunning dient:
 1. voldoende mate verzekerd te zijn dat voldoende parkeergelegenheid zoals bedoeld in sub b wordt gerealiseerd;
 2. voldoende mate verzekerd te zijn dat voldoende parkeergelegenheid zoals bedoeld in sub b in stand wordt gehouden.
- d. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaald in sub a en b en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien en in stand wordt gehouden, mist dit geen onevenredig afbreuk doet aan de parkeersituatie ter plaatse

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

7.1 Afwijkingsbevoegdheden

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de bij recht in de bestemmingsregels gegeven maten, afmetingen en percentages, tot maximaal 10% van die maten, afmetingen en percentages, maar alleen als dit om bouwtechnische redenen of om redenen van doelmatigheid van de bouw noodzakelijk is;
- b. het bepaalde ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde voor het plaatsen van zend-, ontvang- en/of sirenemasten tot een bouwhoogte van maximaal 40 meter;
- c. het bepaalde in het plan en toestaan dat bij woningen 1 recreatieappartement per adres wordt gerealiseerd in het hoofdgebouw dan wel in een bijgebouw dat een duidelijke ruimtelijke samenhang met het hoofdgebouw vertoont, mits de woonfunctie van het hoofdgebouw behouden blijft en het recreatieappartement op minimaal 10 meter uit de erfgrans wordt gerealiseerd.

7.2 Beoordelingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 7 lid 1](#) kan slechts worden verleend als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 8 Algemene wijzigingsregels

8.1 Wijzigingsbevoegdheden

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

- a. de bestemming van gronden worden gewijzigd in de bestemming Bedrijf - Nutsvoorzieningen¹ voor het oprichten van transformatorhuisjes en andere nutsgebouwtjes met een inhoud van maximaal 100 m³ en een bouwhoogte van maximaal 4 meter, die in het kader van de nutsvoorzieningen nodig zijn;
- b. de oppervlakte van een aangegeven bouwvlak wordt vergroot, dan wel de ligging van een aangegeven bouwvlak wordt gewijzigd. Hierbij geldt de volgende voorwaarde:
- c. de vergroting mag maximaal 25% van de oppervlakte van het bouwvlak zijn;
- d. de in het plan vermelde maatvoeringen worden gewijzigd.

8.2 Beoordelingscriteria

Wijzigingen als bedoeld in [artikel 8 lid 1](#) kunnen alleen worden verleend als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 9 Overige regels

9.1 Parkeerregeling bouwen

- a. Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, mag niet worden gebouwd of verbouwd wanneer op het bijbehorende bouwperceel of in de directe omgeving niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien.
- b. Voorafgaand aan de verlening van een omgevingsvergunning wordt aan de hand van de parkeercijfers zoals opgenomen in de meest recente Parkeernormennota van de gemeente Smalingerland op het moment van aanvraag van de omgevingsvergunning bepaald of is voorzien in voldoende parkeergelegenheid ten behoeve van hetgeen is beschreven in de aangevraagde omgevingsvergunning.
- c. Krachtens een voorschrift verbonden aan de omgevingsvergunning dient:
 1. voldoende mate verzekerd te zijn dat voldoende parkeergelegenheid zoals bedoeld in sub b wordt gerealiseerd;
 2. voldoende mate verzekerd te zijn dat voldoende parkeergelegenheid zoals bedoeld in sub b in stand wordt gehouden.
- d. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en b en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien en in stand wordt gehouden, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie ter plaatse.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van dit lid onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;
- c. dit lid onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

10.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, 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;
- c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na het tijdstip van 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;
- d. dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als het bestemmingsplan:

Haven 17 en 17a - Rottevalle van de gemeente Smallingerland.

Aldus vastgesteld in de vergadering van 7 februari 2023.

Mijn huis verduurzamen, wat levert mij dat eigenlijk op?

Wanneer je energie steekt in de mogelijkheden van het verduurzamen van je woning, wil je natuurlijk ook weten wat dit je oplevert. Want naast de voordelen voor het milieu, wil je dat het voor jou privé ook gunstig is. En dan niet alleen wat comfort betreft. Het liefst ervaar je het ook in je portemonnee. Nu en in de toekomst.

Verduurzamen is op dit moment niet alleen een groene, maar ook een slimme zet. De voordelen op een rij:

- 1. De energieprijzen zijn hoog. Je huis isoleren, zonnepanelen plaatsen en zoveel mogelijk je eigen energie opwekken loont meer dan ooit.**
- 2. Op dit moment is er btw-aftrek bij de aanschaf van zonnepanelen en zijn er aantrekkelijke subsidiemogelijkheden vanuit de overheid voor duurzaamheidsmaatregelen**
- 3. De gemeente biedt duurzaamheidsleningen aan wanneer je weinig eigen geld hebt voor zonnepanelen, isoleren van je huis of andere maatregelen.**
- 4. Bij de aankoop of verbouwing van een woning of het oversluiten van een hypotheek zijn er bij de meeste banken extra hypotheekmogelijkheden voor verduurzaming met een Energiespaarbudget tot 106% van de woningwaarde.**
- 5. Bij verkoop is je huis aantrekkelijker in de woningmarkt, wat je zeker gaat merken in de verkoopprijs!**

De Groene Waardebepaling©

Benieuwd wat je plannen opbrengen als het om de waarde van je eigen huis gaat? Vraag nu een [Groene Waardebepaling©](#) bij Frieswijk Makelaar NVM aan, de waardebepaling voor en na verduurzaming. In een gesprek vertel je ons je plannen en wij geven aan wat dit met de waarde van je woning doet. Bel ons en maak vrijblijvend een afspraak met ons!

Zet je je plannen om te verduurzamen door en heb je een extra hypotheek nodig? Dan taxeren wij je woning hiervoor tegen een scherp tarief, waarmee je de eerste besparing meteen te pakken hebt.

Frieswijk Makelaar NVM
Zuiderhogeweg 43
9203 SV Drachten

0512- 236 111
info@frieswijkmakelaar.nl
www.frieswijkmakelaar.nl



FRIESWIJK MAKELAAR



- Altijd een gratis waardebeoordeling van je woning & vrijblijvend kennismaken
- Voordelig combitarief bij zowel de aan- als verkoopopdracht van je woning
- Geen voorschotbedrag, op basis van no cure no pay én een scherp en eerlijk tarief
- Betrouwbare en realistische gesprekspartner
- Een persoonlijk en betrokken team dat goed bereikbaar is
- Creatief met een eigen social mediaexpert en eigen verkoopstyliste
- Uitmuntende beoordelingen op Funda
- Met waarde voor de toekomst. Voor jou, maar ook voor anderen:
wij zijn sleutelsponsor van Homeplan en de Ronald McDonald hoeve Beetsterzwaag
en steunen diverse sportverenigingen in en rondom Drachten



met waarde voor de toekomst