

# R e g e l s

# Inhoudsopgave

## **Hoofdstuk 1 Inleidende regels**

Artikel 1	Begrippen	7
Artikel 2	Wijze van meten	10

## **Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels**

Artikel 3	Groen	13
Artikel 4	Tuin	14
Artikel 5	Wonen	15

## **Hoofdstuk 3 Algemene regels**

Artikel 6	Anti-dubbeltelbepaling	21
Artikel 7	Algemene ontheffingsregels	22

## **Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels**

Artikel 8	Overgangsrecht	25
Artikel 9	Slotregel	26

## **Lijst met aanvaardbare vormen van aan huis verbonden bedrijvigheid**

# H o o f d s t u k 1

## I n l e i d e n d e r e g e l s

## **Artikel 1**

### **Begrippen**

In deze regels wordt verstaan onder:

- a. **plan:**  
het bestemmingsplan locatie Reigerstraat te Vries van de gemeente Ty-naarlo;
- b. **bestemmingsplan:**  
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1730.bpreigerstr-0401 met de bijbehorende regels;
- c. **aanduiding:**  
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aange-  
geleid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van  
het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;
- d. **aanduidingsgrens:**  
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
- e. **aan huis verbonden bedrijf:**  
het verrichten van werkzaamheden van dienstverlenende en/of ambach-  
telijk productieve aard zoals weergegeven in de bij deze regels behou-  
rende lijst met aanvaardbare vormen van aan huis verbonden  
bedrijvigheid, dan wel een naar de aard daarmee gelijk te stellen be-  
drijfsmatige activiteit. De ruimtelijke uitstraling van het aan huis ver-  
bonden bedrijf dient in overeenstemming te zijn met de woonfunctie;
- f. **aan huis verbonden beroep:**  
het beroepsmatig verlenen van administratieve, juridische, medische,  
therapeutische, kunstzinnige, ontwerptechnische diensten zoals weer-  
gegeven in de bij deze regels behorende lijst met aanvaardbare vormen  
van aan huis verbonden bedrijvigheid, dan wel een naar de aard daar-  
mee gelijk te stellen beroepsmatige activiteit. De ruimtelijke uitstraling  
van het aan huis verbonden beroep dient in overeenstemming te zijn  
met de woonfunctie;
- g. **bebouwing:**  
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- h. **bestaande:**
  - 1. het gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het be-  
stemmingsplan aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip aan-

- wezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning;
2. het onder 1 bedoelde geldt niet voorzover sprake was van strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan, de voorheen geldende Beheersverordening, daaronder mede begrepen het overgangsrecht van het bestemmingsplan of de Beheersverordening, of een ontheffing als bedoeld in artikel 3.23 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- i. **bestemmingsgrens:**  
de grens van een bestemmingsvlak;
- j. **bestemmingsvlak:**  
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- k. **bijgebouw:**  
een gebouw dat in bouwkundig en/of visueel opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;
- l. **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;
- m. **bouwgrens:**  
de grens van een bouwvlak;
- n. **bouwperceel:**  
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- o. **bouwperceelgrens:**  
de grens van een bouwperceel;
- p. **bouwvlak:**  
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;
- q. **bouwwerk:**  
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- r. **gebouw:**  
elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

- s. **gevellijn:**  
een lijn die de ligging van de voorgevelrooilijn aangeeft;
- t. **hoofdgebouw:**  
een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;
- u. **peil:**
  1. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdingang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
  2. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- v. **plat dak:**  
een dakvlak met een dakhelling van 5° of minder;
- w. **seksinrichting:**  
een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden.  
Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;
- x. **uitbouw:**  
een onderdeel van een hoofdgebouw dat in bouwkundig en/of visueel opzicht ondergeschikt is aan de hoofdvorm;
- y. **voor erf:**  
gedeelte van het erf dat aan de voorkant van een gebouw is gelegen;
- z. **woning:**  
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

## **Artikel 2**

### **Wijze van meten**

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- a. de dakhelling:  
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak; voorzover in de regels een dakhelling is voorgeschreven is deze niet van toepassing op dakkapellen en dakopbouwen;
- b. 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. Voorzover in de regels een goothoogte is voorgeschreven, is deze niet van toepassing op dakkapellen en op dakvlakken die niet evenwijdig aan de noklijn zijn gelegen en andere ondergeschikte dakvlakken;
- c. de inhoud van een bouwwerk:  
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
- d. de bouwhoogte van een bouwwerk:  
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- e. de oppervlakte van een bouwwerk:  
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
- f. de afstand tot de (zijdelingse) grens van een bouwperceel:  
vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (zijdelingse) grens van een bouwperceel.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van de plaatsing van gebouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, rookkanalen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt.

# H o o f d s t u k 2

## B e s t e m m i n g s r e g e l s

## **Artikel 3**

### **Groen**

#### **3.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. openbare nutsvoorzieningen.

Binnen de bestemming wordt het behoud van de beplanting in de vorm van de bestaande bomen nagestreefd.

De groenvoorziening mag worden doorsneden door verharding die toegang geeft tot de woningen. Daarbij moeten de bomen zoveel mogelijk worden ontzien.

#### **3.2 Bouwregels**

- a. Ten aanzien van deze bestemming geldt dat geen gebouwen mogen worden gebouwd.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, daaronder niet begrepen erf- en terreinafscheidingen, geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.

## **Artikel 4**

### **Tuin**

#### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

De in de bestemming begrepen gronden dienen als voorerf te worden beschouwd in de zin van artikel 1 van het Besluit bouwgunningsvrije en lichtbouwvergunningplichtige bouwwerken van 13 juli 2002.

#### **4.2 Bouwregels**

Ten aanzien van deze bestemming geldt dat er geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd. Hieronder zijn niet begrepen erf- en terreinafscheidingen, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 1 m mag bedragen.

## **Artikel 5**

### **Wonen**

#### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroepen.

Aan huis verbonden beroepen zijn toegestaan, voorzover wordt voldaan aan de volgende criteria:

1. de woonfunctie moet in ruimtelijke en visuele zin primair blijven;
2. de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het beroep mogen zowel in het hoofdgebouw als in een al dan niet vrijstaand bijgebouw worden verricht;
3. het beroep dient te worden uitgeoefend door de bewoner van de woning;
4. het deel voor uitoefening van een aan huis verbonden beroep mag tot 30% van de met bouwvergunning gerealiseerde oppervlakte van het hoofd- en bijgebouw bedragen, met een maximum van 45 m<sup>2</sup>;
5. vanuit de woning mag geen detailhandel, horeca en groothandel plaatsvinden, ook mag geen prostitutie- of seksinrichting worden opgericht;
6. er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
7. het aanbrengen van reclame-uitingen van beperkte omvang zijn slechts toegestaan indien deze niet hoger zijn dan 1 m en geen grotere oppervlakte hebben dan 0,5 m<sup>2</sup>. Lichtreclame is niet toegestaan;
8. buitenopslag is niet toegestaan.

#### **5.2 Bouwregels**

- a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen de volgende regels:
  1. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
  2. er mogen in totaal zes vrijstaande woningen worden gebouwd;
  3. de goothoogte mag niet meer bedragen dan de in het plan aangegeven goothoogte;
  4. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de in het plan aangegeven bouwhoogte;
  5. de dakhelling mag niet minder bedragen dan 30°;
  6. uitbouwen dienen aan het hiervoor gestelde te voldoen, dan wel aan het gestelde onder b (regeling bijgebouwen).
- b. Voor het bouwen van bijgebouwen en uitbouwen, voorzover deze niet voldoen aan het bepaalde onder a gelden de volgende regels:

1. er wordt op de perceelgrens gebouwd of op minimaal 1 m uit de perceelgrens;
  2. de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan respectievelijk 3,5 m en 6 m, met dien verstande dat in geval van platte afdekking de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m bedraagt;
  3. de gezamenlijke oppervlakte bedraagt niet meer dan 60 m<sup>2</sup>, waarvan maximaal 20 m<sup>2</sup> buiten het bouwvlak mag worden gebouwd.
- c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
1. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m;
  2. niet meer dan 50% van een bouwperceel mag worden bebouwd;
  3. de bouwhoogte van erf- terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m, met dien verstande dat voor de gevels die zijn gelegen in de gevellijn geen erf- of terreinafscheidingen mogen worden gerealiseerd.

### 5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan de plaats van gebouwen in die zin dat deze gebouwen in of op een nader te bepalen afstand uit de aangegeven 'gevellijn' moet worden gebouwd.

### 5.4 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

ontheffing verlenen van het bepaalde in:

- a. lid 5.2, sub a, onder 5:  
voor een geringere dakhelling voor maximaal 30% van het dakoppervlak;
- b. lid 5.2, sub b, onder 3:
  1. tot een oppervlakte van 80 m<sup>2</sup>, waarvan maximaal 20 m<sup>2</sup> buiten het bouwvlak mag worden gebouwd, mits de vergroting gelet op het levensloopbestendig maken van de woning en/of de verminderde validiteit van de bewoner noodzakelijk is;

## 5.5 Specifieke gebruiksregels

- a. Onder verboden gebruik wordt in elk geval aangemerkt het gebruiken van vrijstaande bijgebouwen als woning.
- b. Per woning dienen minimaal twee parkeerplaatsen op eigen erf te worden gerealiseerd.

## 5.6 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 5.1 ten behoeve van een aan huis verbonden bedrijf, met dien verstande dat voor het gebruik van een deel van de woning voor de uitoefening van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten de volgende criteria in acht dienen te worden genomen:

- a. de woonfunctie moet in ruimtelijke en visuele zin primair blijven;
- b. de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het bedrijf mogen zowel in het hoofgebouw als in een al dan niet vrijstaand bijgebouw worden verricht;
- c. het bedrijf dient te worden uitgeoefend door de bewoner van de woning;
- d. het deel voor uitoefening van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten mag tot 30% van de met bouwvergunning gerealiseerde oppervlakte van het hoofd- en bijgebouw bedragen, met een maximum oppervlakte van 45 m<sup>2</sup>;
- e. er mogen geen milieuvergunningplichtige of meldingsplichtige activiteiten plaatsvinden;
- f. vanuit de woning mag geen detailhandel, horeca en groothandel plaatsvinden, ook mag geen prostitutie- of seksinrichting worden opgericht;
- g. er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
- h. er mag geen onevenredige aantasting van het woonklimaat optreden door overlast van gebruikte apparatuur (geluidsoverlast, geuroverlast, et cetera);
- i. uitsluitend bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan indien deze voorkomen in, of gelijk zijn te stellen aan de aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten zoals weergegeven in de bij deze regels behorende lijst met aanvaardbare vormen van aan huis verbonden bedrijvigheid;
- j. buitenopslag is niet toegestaan;
- k. het aanbrengen van reclame-uitingen van beperkte omvang zijn slechts toegestaan indien deze niet hoger zijn dan 1 m en geen grotere oppervlakte hebben dan 0,5 m<sup>2</sup>. Lichtreclame is niet toegestaan.

# H o o f d s t u k 3

## A l g e m e n e r e g e l s

## **Artikel 6**

### **Anti-dubbeltelbepaling**

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 7**

### **Algemene ontheffingsregels**

- 7.1 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:
- a. de in het plan gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
  - b. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
  - c. het bepaalde in het plan en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits:
    - de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m<sup>3</sup> bedraagt.
- 7.2 De onder 7.1 bedoelde ontheffingen mogen niet leiden tot een onevenredige aantasting van:
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of bouwwerken;
  - de verkeersveiligheid;
  - het bebouwingsbeeld.

H o o f d s t u k 4

O v e r g a n g s - e n s l o t r e g e l s

## **Artikel 8**

### **Overgangsrecht**

#### **A Overgangsrecht bouwwerken**

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd 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 tenietgaan 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 tenietgegaan.
2. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het lid 1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 1 met maximaal 10%.
3. Lid 1 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.

#### **B Overgangsrecht gebruik**

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 1, 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.
3. Indien het gebruik, bedoeld in lid 1, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan één jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Lid 1 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 9**

### **Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan locatie Reigerstraat te Vries'.

Vastgesteld ter openbare vergadering van de raad d.d.

, voorzitter

, griffier

## Lijst met aanvaardbare vormen van aan huis verbonden bedrijvigheid

Aan huis verbonden beroepen	Aan huis verbonden bedrijven
Accountant	Lijstenmaker
Belastingconsulent	Ateliers voor kunst
Psycholoog	Schoorsteenveger
Lesgevend beroep	Glazenwasser
Hypotheekadviseur	Schoonmaker
Juridisch adviseur	Kapsalon
Assurantiebemiddelaar	Pedicure
Verloskundige	Manicure
Logopedist	Horlogemaker
Gerechtsdeurwaarder	Fietsenmaker
Diëtiste	Timmerman
Organisatieadviseur	Fotograaf
Homeopaat	Pottenbakker
Paragnost	Reisbureau (kleinschalig)
Architect	Hoedenmaker
Tekenbureau	Naaister
Grafisch ontwerper	Nagelstudio
Kunstschilder	Autorijschool
Beeldhouwer	Metselaar
Therapeut	Stukadoor
Raadgevend ingenieur	Loodgieter
Makelaar	Elektricien
Huisarts	Koeriersdienst
Tandarts	Schilder
Dierenarts	Schoonheidsspecialiste
Notaris	Bloemschikker
Advocaat	Computerservice
Orthodontist	TV/radioreparateur
Acupuncturist	Webdesigner
Fysiotherapeut	Binderij
Redacteur	Vervaardigen van sieraden
Tolk	Webwinkel
Tuinarchitect	

Deze lijst is niet limitatief. Voor beide categorieën geldt dan wel een naar de aard daarmee gelijk te stellen beroepsactiviteit/bedrijfsmatige activiteit die, met behoud van de woonfunctie (zie toetsingscriteria) kan worden uitgeoefend in een hoofdgebouw en/of een daarbij behorend bijgebouw bestemd voor woondoeleinden.

## Colofon

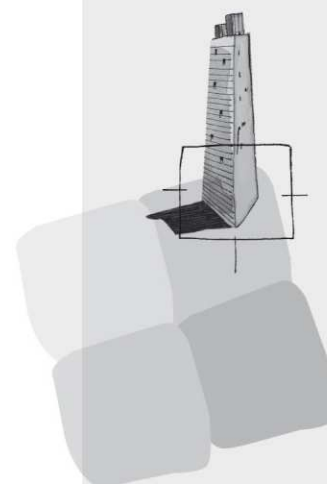
Opdrachtgever  
Gemeente Tynaarlo

Contactpersoon  
Mevrouw G.H. de Boer

Bestemmingsplan  
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding  
De heer mr. P. Schollema  
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer  
247.00.11.43.01



BügelHajema Adviseurs bv  
Bureau voor Ruimtelijke  
Ordening en Milieu BNSP  
Vaart nz 48-50  
Postbus 274  
9400 AG Assen  
T 0592 316 206  
F 0592 314 035  
E [assen@bugelhajema.nl](mailto:assen@bugelhajema.nl)  
W [www.bugelhajema.nl](http://www.bugelhajema.nl)

Vestigingen te Assen,  
Leeuwarden en Amersfoort