

# Inhoudsopgave

## Planregels

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>2</b>
Artikel 1	Begrippen	2
Artikel 2	Wijze van meten	5
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>6</b>
Artikel 3	Groen	6
Artikel 4	Recreatie - Jachthaven	8
Artikel 5	Tuin	9
Artikel 6	Verkeer	10
Artikel 7	Wonen - 1	11
Artikel 8	Wonen - 2	15
Artikel 9	Leiding - Gas	19
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>20</b>
Artikel 10	anti-dubbelregel	20
Artikel 11	algemene ontheffingsregels	21
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>22</b>
Artikel 12	Overgangsrecht	22
Artikel 13	Slotregel	23

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- 1.1 het plan:** het bestemmingsplan PARTIËLE HERZIENING WONINGBOUW ZUIDOEVERS ZUIDLAARDERMEER van de gemeente Tynaarlo;
- 1.2 het bestemmingsplan:** de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en bijlage als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1730.BPHRZzuidoevers-0302;
- 1.3 aanduiding:** een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;
- 1.4 aanduidingsgrens:** de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
- 1.5 aan huis verbonden bedrijf:** het verrichten van werkzaamheden van dienstverlenende en/of ambachtelijk productieve aard zoals weergegeven in de lijst van aanvaardbare vormen van aan huis verbonden bedrijvigheid behorende bij deze regels, dan wel een naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfsmatige activiteit. De ruimtelijke uitstraling van het aan huis verbonden bedrijf dient in overeenstemming te zijn met de woonfunctie;
- 1.6 aan huis verbonden beroep:** het beroepsmatig verlenen van administratieve, juridische, medische, therapeutische, kunstzinnige, ontwerptechnische diensten zoals in de lijst van aanvaardbare vormen van aan huis verbonden bedrijvigheid zoals opgenomen bij deze regels, dan wel een naar de aard daarmee gelijk te stellen beroepsmatige activiteit. De ruimtelijke uitstraling van het aan huis verbonden beroep dient in overeenstemming te zijn met de woonfunctie;
- 1.7 bebouwing:** één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- 1.8 bebouwingspercentage:** een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;
- 1.9 bestaand bouwwerk:** een bouwwerk, dat ten tijde van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan bestaat, wordt gebouwd, dan wel nadien krachtens een melding of bouwvergunning, waarvoor de aanvraag voor dat tijdstip is ingediend, kan worden gebouwd;
- 1.10 bestaand gebruik:** het gebruik dat bestaat ten tijde van het van kracht worden van het betreffende gebruiksverbod;
- 1.11 bestemmingsgrens:** een op de verbeelding aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;
- 1.12 bestemmingsvlak:** een geometrisch bepaald vlak op de verbeelding met eenzelfde bestemming;

- 1.13 bijgebouw:** een gebouw dat in bouwkundig en/of visueel opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;
- 1.14 bouwen:** het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
- 1.15 bouwgrens:** een op de verbeelding aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak;
- 1.16 bouwlaag:** een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;
- 1.17 bouwperceel:** een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- 1.18 bouwperceelgrens:** een grens van een bouwperceel;
- 1.19 bouwvlak:** een op de verbeelding aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten;
- 1.20 bouwwerk:** elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- 1.21 dak:** iedere bovenbeëindiging van een gebouw;
- 1.22 gebouw:** elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 1.23 gevellijn:** een als zodanig aangeduide lijn op de verbeelding waar bouwregels aan verbonden zijn;
- 1.24 griendstrook:** een strook grond en/of water met moerasachtige vegetatie, zoals wilg, riet en els;
- 1.25 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;
- 1.26 houtwal:** een aarden wal met een begroeiing van bomen, heesters en struiken;
- 1.27 jachthaven:** haven die naar zijn aard en inrichting bedoeld en geschikt is voor het in hoofdzaak aanleggen of aangelegd houden van pleziervaartuigen, met bijbehorende voorzieningen;
- 1.28 kap:** een dakafdekking onder een hoek van meer dan 5° met het horizontale vlak;
- 1.29 ligplaats:** een aanlegplaats voor boten in seizoensgebonden of permanente vorm, dan wel ten behoeve van passanten;
- 1.30 peil:** voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang, voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst de hoogte van het terrein

ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw en indien in of op het water wordt gebouwd het Nieuw Amsterdams Peil;

**1.31 uitbouw:** een onderdeel van een hoofdgebouw dat in bouwkundig en/of visueel opzicht ondergeschikt is aan de hoofdvorm;

**1.32 verbeelding:** de digitale weergave met bijbehorende verklaring waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen;

**1.33 voorgevel:** de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw, of indien een perceel met meer dan één zijde grenst aan een weg, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel;

**1.34 de wet:** de Wet ruimtelijke ordening (Wro) ;

**1.35 woning:** een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

**1.36 woonboot:** een vaartuig dat is ingericht als woning;

**1.37 zijdelingse perceelsgrens:** de grens van een bouwperceel die is gelegen langs het zijerf;

**1.38 zijerf:** gedeelte van het erf dat aan de zijkant van het gebouw is gelegen  
Voor alle wetten, regelingen en besluiten geldt de versie zoals gold ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan.

## Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- 1. dakhelling:** langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- 2. 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;
- 3. de inhoud van een bouwwerk:** tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
- 4. de bouwhoogte van een bouwwerk:** vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- 5. de oppervlakte van een bouwwerk:** tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, nederwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
- 6. de afstand tot de (zijdellingse) perceelgrens:** vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (zijdellingse) 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 meter bedraagt.

Voor zover in de regels een goothoogte is voorgeschreven, is het bepaalde onder b niet van toepassing op dakkapellen en op dakvlakken die niet evenwijdig aan de noklijn zijn gelegen.

# Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

## Artikel 3 Groen

### 3.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen en griendstroken;
- b. bermen en beplanting;
- c. paden;
- d. waterlopen, waterpartijen en wadi's;
- e. speelvoorzieningen;
- f. ter plaatse van de specifieke aanduiding 'noodontsluiting' een ontsluitingsweg uitsluitend bedoeld voor hulpdiensten;  
met daarbij behorende:
- g. bouwwerken, geen gebouw zijnde.

### 3.2. Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;
- b. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte niet meer dan 5 m mag bedragen.

### 3.3. Nadere eisen

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

- a. de sociale veiligheid;
- b. de natuur- en milieusituatie;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### 3.4. Specifieke gebruiksregels

Het is niet toegestaan perceelontsluitingen aan te leggen.

### 3.5. Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het volgende:

- a. het bepaalde in artikel 3 lid 4 en toestaan dat een perceelssluiting wordt aangelegd.

## Artikel 4 Recreatie – Jachthaven

### 4.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'recreatie – jachthaven' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een jachthaven met bijbehorende voorzieningen, waaronder parkeervoorzieningen, paden en erven;
- b. openbaar vaarwater, vaarten en waterlopen met een functie ten behoeve van behoud en ontwikkelen van natuurwaarden, van waterberging en/of de waterhuishouding, alsmede ten behoeve van recreatieve doeleinden;
- c. een gebouw ten behoeve van beheer, reparatie, onderhoud en opslag voor de jachthaven;
- d. oevers en groenvoorzieningen;  
met daarbij behorende:
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder kaden, steigers, dammen, bruggen en duikers.

### 4.2. Bouwregels

- 4.2.1. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van een gebouw van maximaal 20 m<sup>2</sup> zoals genoemd onder 4.1 sub c.
- 4.2.2. De hoogte van bouwwerken mag niet meer bedragen dan 5 meter.

### 4.3. Gebruiksregels

- 4.3.1. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik ten behoeve van vaste ligplaatsen voor woon- of werkboten.
- 4.3.2. Het aantal ligplaatsen mag niet meer dan 37 bedragen.

### 4.4. Ontheffing van de gebruiksregels

- 4.4.1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het volgende:
  - a. het bepaalde in 4.3.2 en toestaan dat het aantal ligplaatsen mag worden vergroot naar maximaal 45.



## Artikel 5 Tuin

### 5.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuin behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen;
- b. griendstroken;  
met daarbij behorende:
- c. voorzieningen als perceelontsluitingen en parkeerplaatsen.

### 5.2. Bouwregels

- 5.2.1. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde worden gebouwd, afgezien van erf- en terreinafscheidingen.
- 5.2.2. In afwijking van het gestelde onder 5.2.1 is een uitbouw bij iedere woning ter plaatse van de gevellijn toegestaan met een maximum van 2 m<sup>2</sup>.
- 5.2.3. De hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 meter bedragen behoudens het gestelde in het Besluit bouwvergunningstvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken.

## Artikel 6 Verkeer

### 6.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en paden;
- b. groenvoorzieningen, bermstroken, beplanting en waterlopen; met de daarbij behorende:
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 6.2. Bouwregels

- 6.2.1. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;
- 6.2.2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:
  - a. de bouwhoogte, anders dan voor bouwwerken rechtstreeks ten dienste van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, mag niet meer dan 5 meter bedragen.

## Artikel 7 Wonen – 1

### 7.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep;
- b. uitbouwen en bijgebouwen;  
met de daarbij behorende:
- c. tuinen;
- d. waterlopen en waterpartijen;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'houtwal' houtwallen om de kavels. Deze wallen zijn tenminste 4 meter breed;
- g. perceelontsluitingen.

### 7.2. Bouwregels

7.2.1. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw mag uitsluitend in een bouwvlak worden gebouwd;
- c. per bouwvlak mag ten hoogste 1 woning worden gebouwd;
- d. de oppervlakte van een hoofdgebouw mag ten hoogste 250 m<sup>2</sup> bedragen;
- e. de dakhelling van een hoofdgebouw bedraagt niet meer en niet minder dan op de verbeelding staat aangegeven;
- f. de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw bedraagt niet meer en niet minder dan op de verbeelding staat aangegeven;
- g. indien een hoofdgebouw plat wordt afgedekt, bedraagt de bouwhoogte maximaal 5,5 meter.

7.2.2. Voor het bouwen van uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de uitbouwen en de bijgebouwen bij een hoofdgebouw mag niet meer dan 75 m<sup>2</sup> bedragen;

- c. de goot- en bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 3,50 meter respectievelijk 6,50 meter bedragen;
  - d. indien plat afgedekt, bedraagt de bouwhoogte van een bijgebouw maximaal 3,50 meter;
  - e. in afwijking van het gestelde onder lid a. is een overschrijding toegestaan van de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken voor uitbouwen met een maximum van 2 m<sup>2</sup>.
- 7.2.3. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 meter bedragen, behoudens het gestelde in het Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken;
  - b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5 meter bedragen.

### 7.3. Nadere eisen

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

- a. een samenhangend bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### 7.4. Ontheffing van de bouwregels

- 7.4.1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het volgende:
- a. het bepaalde in 7.2.1 onder f. en toestaan dat voor maximaal 50% van het hoofdgebouw de goothoogte verhoogd kan worden tot 6 meter;
  - b. het bepaalde in 7.2.1 onder f. en toestaan dat, indien het hoofdgebouw plat is afgedekt, de bouwhoogte van maximaal 25% van het oppervlak van het hoofdgebouw verhoogd kan worden tot 9 meter;
  - c. het bepaalde in 7.2.2 onder b. en toestaan dat ten behoeve van een ruimtebehoevende hobby of een aan huis verbonden beroep of bedrijf de gezamenlijke oppervlakte van de uitbouwen en de bijgebouwen bij een hoofdgebouw wordt vergroot tot een oppervlakte van ten hoogste 120 m<sup>2</sup>.
- 7.4.2. De in lid 7.4.1 genoemde ontheffingen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## **7.5. Specifieke gebruiksregels**

Voor het gebruik van gronden en bouwwerken, anders dan voor bouwen, gelden de volgende regels.

- 7.5.1. Aan huis verbonden beroepen zijn toegestaan, voor zover wordt voldaan aan de volgende criteria:
  - a. de woonfunctie moet in ruimtelijke en visuele zin primair blijven;
  - b. 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;
  - c. het beroep dient uitgeoefend te worden door de bewoner van de woning;
  - d. het deel van de voor uitoefening van een aan huis verbonden beroep mag tot 30% van de met bouwvergunning gerealiseerde oppervlakte van het hoofd- en bijgebouw met een maximum van 45 m<sup>2</sup> bedragen;
  - e. vanuit de woning mag geen detailhandel, horeca en groothandel plaatsvinden, ook mag geen prostitutie- of seksinrichting worden opgericht;
  - f. er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
  - g. het aanbrengen van reclame-uitingen van beperkte omvang in de tuin of aan het pand zijn slechts toegestaan indien deze niet hoger zijn dan 1 meter en geen grotere oppervlakte hebben dan 0,5 m<sup>2</sup>. Lichtreclame is niet toegestaan;
  - h. buitenopslag is niet toegestaan.
- 7.5.2. Ter plaatse van de aanduiding 'houtwal' mag een onderbreking worden gerealiseerd in de vorm van een perceelontsluiting met een maximum breedte van 5 meter.
- 7.5.3. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:  
  
het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning.

## **7.6. Ontheffing van de gebruiksregels**

- 7.6.1. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de gebruiksregels voor het gebruik 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 hoofdgebouw als in een al dan niet vrijstaand bijgebouw worden verricht;
- c. het beroep dient uitgeoefend te worden door de bewoner van de woning;
- d. het deel van de 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 meldingplichtige 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, etc.);
- i. uitsluitend bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan indien deze voorkomen in, of gelijk te stellen zijn aan de in de lijst van aanvaardbare vormen van aan huis verbonden bedrijvigheid genoemde aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in de bijlage;
- j. buitenopslag is niet toegestaan;
- k. het aanbrengen van reclame-uitingen van beperkte omvang in de tuin of aan het pand zijn slechts toegestaan indien deze niet hoger zijn dan 1 meter en geen grotere oppervlakte hebben dan 0,5 m<sup>2</sup>. Lichtreclame is niet toegestaan.

## Artikel 8 Wonen – 2

### 8.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep;
- b. uitbouwen en bijgebouwen;  
met de daarbij behorende:
- c. tuinen;
- d. waterlopen en waterpartijen;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- f. perceelontsluitingen.

### 8.2. Bouwregels

8.2.1. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw mag uitsluitend in een bouwvlak worden gebouwd;
- c. voor zover op de verbeelding een verplichte gevellijn staat aangegeven dient minimaal 50% van de voorgevel van een hoofdgebouw in deze gevellijn gesitueerd te zijn;
- d. per bouwvlak mag ten hoogste 1 woning worden gebouwd;
- e. de oppervlakte van een hoofdgebouw mag ten hoogste 250 m<sup>2</sup> bedragen;
- f. het hoofdgebouw dient te worden afgedekt met een kap;
- g. de afdekking van de hoofdgebouwen heeft een dakhelling dat niet meer en niet minder mag zijn dan op de verbeelding staat aangegeven;
- h. de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer en niet minder bedragen dan op de verbeelding staat aangegeven;
- i. de nokrichting dient voor minimaal 50% parallel aan de gevellijn te zijn.

8.2.2. Voor het bouwen van uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;

- b. de gezamenlijke oppervlakte van de uitbouwen en de bijgebouwen bij een hoofdgebouw mag niet meer dan 75 m<sup>2</sup> bedragen;
  - c. een uitbouw en bijgebouw dient te worden afgedekt met kap;
  - d. de goot- en bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 3,50 meter en 6,50 meter bedragen;
  - e. in afwijking van het gestelde onder lid a. is een overschrijding toegestaan van de op de verbeelding aangegeven gevellijnen voor uitbouwen met een maximum van 2 m<sup>2</sup>.
- 8.2.3.** Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 meter bedragen, behoudens het gestelde in het Besluit bouwvergunningsvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken;
  - b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5 meter bedragen.

### **8.3. Nadere eisen**

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

- a. een samenhangend bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### **8.4. Ontheffing van de bouwregels**

- 8.4.1.** Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het volgende:
- a. het bepaalde in 8.2.1 onder f. en toestaan dat een hoofdgebouw voor maximaal 50% van de oppervlakte plat wordt afgedekt, waarbij de bouwhoogte maximaal 5,5 meter bedraagt;
  - b. het bepaalde in 8.2.1 onder h. en toestaan dat voor maximaal 50% van het hoofdgebouw de goothoogte verhoogd kan worden tot 6 meter;
  - c. het bepaalde in 8.2.2 onder b. en toestaan dat ten behoeve van een ruimtebehoevende hobby of een aan huis verbonden beroep of bedrijf de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen bij een hoofdgebouw wordt vergroot tot een oppervlakte van ten hoogste 120 m<sup>2</sup>;



- d. het bepaalde in 8.2.2 onder c en toestaan dat een bijgebouw plat afgedekt mag worden met een maximale bouwhoogte van 3,5 meter.
- 8.4.2. De in lid 8.4.1 genoemde ontheffingen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
- a. het bebouwingsbeeld;
  - b. de verkeersveiligheid;
  - c. de sociale veiligheid;
  - d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## 8.5. Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik van gronden en bouwwerken, anders dan voor bouwen, gelden de volgende regels.

- 8.5.1. Aan huis verbonden beroepen zijn toegestaan, voor zover wordt voldaan wordt aan de volgende criteria:
- a. de woonfunctie moet in ruimtelijke en visuele zin primair blijven;
  - b. 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;
  - c. het beroep dient uitgeoefend te worden door de bewoner van de woning;
  - d. het deel van de voor uitoefening van een aan huis verbonden beroep mag tot 30% van de met bouwvergunning gerealiseerde oppervlakte van het hoofd- en bijgebouw met een maximum van 45 m<sup>2</sup> bedragen;
  - e. vanuit de woning mag geen detailhandel, horeca en groothandel plaatsvinden, ook mag geen prostitutie- of seksinrichting worden opgericht;
  - f. er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
  - g. het aanbrengen van reclame-uitingen van beperkte omvang in de tuin of aan het pand zijn slechts toegestaan indien deze niet hoger zijn dan 1 meter en geen grotere oppervlakte hebben dan 0,5 m<sup>2</sup>. Lichtreclame is niet toegestaan;
  - h. buitenopslag is niet toegestaan.
- 8.5.2. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:
- het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning.

## 8.6. Ontheffing van de gebruiksregels

- 8.6.1.** Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de gebruiksregels voor het gebruik 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 hoofdgebouw als in een al dan niet vrijstaand bijgebouw worden verricht;
  - c.** het beroep dient uitgeoefend te worden door de bewoner van de woning;
  - d.** het deel van de 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 meldingplichtige 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, etc.);
  - i.** uitsluitend bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan indien deze voorkomen in, of gelijk te stellen zijn aan de in de lijst van aanvaardbare vormen van aan huis verbonden bedrijvigheid genoemde aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in de bijlage;
  - j.** buitenopslag is niet toegestaan;
  - k.** het aanbrengen van reclame-uitingen van beperkte omvang in de tuin of aan het pand zijn slechts toegestaan indien deze niet hoger zijn dan 1 meter en geen grotere oppervlakte hebben dan 0,5 m<sup>2</sup>. Lichtreclame is niet toegestaan.

## Artikel 9 Leiding – Gas

### 9.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'leiding – gas' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het transport van aardgas en daarbij behorende bouwwerken.

### 9.2. Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen mag niet op deze gronden worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze dubbelbestemming.

### 9.3. Ontheffing van de bouwregels

- 9.3.1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, gehoord de beheersinstantie van de betrokken leiding, ontheffing te verlenen van het bepaalde in artikel 9.2 ten behoeve van bouwwerken die krachtens de bepalingen behorende bij de ter plaatse op de verbeelding aangewezen (basis)bestemming zijn toegestaan.
- 9.3.2. Ontheffing wordt in beginsel niet verleend indien door de situering, dan wel de hoogte van een bouwwerk schade wordt of kan worden toegebracht aan de bedrijfsveiligheid van de betrokken leiding.

### 9.4. Aanlegvergunning

- a. Het is verboden op of in de als 'Leiding – Gas' bestemde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
1. het aanbrengen van gesloten wegdek;
  2. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
  3. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
  4. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
  5. het indrijven van voorwerpen in de grond.
- b. Het in lid 9.4 onder a vervatte verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die het normale onderhoud betreffen, of die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.
- c. De aanlegvergunning kan slechts worden verleend mits vooraf advies wordt ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder.

# Hoofdstuk 3 Algemene regels

## Artikel 10 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 11 Algemene ontheffingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden ontheffing verlenen:

- a. van de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. van de bestemmingsplanregels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. van de bestemmingsregels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. van de bestemmingsregels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en kunstwerken, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 meter;
- e. van de bestemmingsplanregels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van zend-, ontvangen/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40 meter. Deze ontheffing zal pas worden verleend indien na beoordeling door het Ministerie van Defensie is gebleken dat hiertegen uit het oogpunt van vliegveiligheid en het functioneren van radar- en telecommunicatievoorzieningen van de Koninklijke Luchtmacht geen bezwaar bestaat;
- f. van de bestemmingsplanregels ten aanzien van de hoogte van terreinen erfafscheidingen en toestaan dat deze tot een hoogte van 2 meter mogen worden opgericht, voor zover het de niet naar de weg gekeerde zijde betreft;
- g. van het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen wordt verhoogd, mits:
  1. de oppervlakte van de vergroting niet meer dan 3 m<sup>2</sup> bedraagt;
  2. de hoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw bedraagt;
- h. voor het oprichten van niet voor bewoning bestemde gebouwen van openbaar nut, met dien verstande dat de inhoud en de hoogte van deze gebouwen niet meer dan 400 m<sup>3</sup>, respectievelijk 4 meter mogen bedragen.

# Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

## Artikel 12 Overgangsrecht

### 12.1. Overgangsrecht ten aanzien van bouwwerken

- 12.1.1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van dat plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet worden vergroot:
- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  - b. na het teniet gaan 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 teniet gegaan.
- 12.1.2. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- 12.1.3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar die zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

### 12.2. Overgangsrecht ten aanzien van het gebruik

- 12.2.1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- 12.2.2. Het eerste lid 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 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan “Partiële herziening woningbouw zuidoevers Zuidlaardermeer” van de gemeente Tynaarlo.