

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	Agrarisch	13
-----------	-----------	----

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4	Anti-dubbeltelbepaling	19
Artikel 5	Overige regels	20

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 6	Overgangsrecht	23
Artikel 7	Slotregel	24

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 Roozand 1 en 1a te Donderen van de gemeente Tynaarlo;
- b. **bestemmingsplan:**
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1730.BProozand1en1a-0301 met de bijbehorende regels;
- c. **agraris ch bedrijf:**
een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, waaronder tot een capaciteit van 100 ton per dag tevens wordt begrepen co-vergisting ten behoeve van energieopwekking;
- d. **agraris ch dienstverlenend bedrijf:**
een bedrijf waarbinnen uitsluitend of overwegend arbeid wordt verricht ter productie of levering van goederen of diensten ten behoeve van agrarische bedrijven, zoals een loonbedrijf;
- e. **bebouwing:**
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- f. **bestaande:**
 - 1. het gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip aanwezig 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);
- g. **bijgebouw:**
een gebouw dat in bouwkundig en/of visueel opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;
- h. **bouwen:**
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of ver-

anderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

- i. **bouwgrens:**
de grens van een bouwvlak;
- j. **bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- k. **bouwperceelgrens:**
de grens van een bouwperceel;
- l. **bouwvlak:**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;
- m. **bouwwerk:**
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- n. **dienstwoning:**
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is;
- o. **gebouw:**
elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- p. **grondgebonden agrarisch bedrijf:**
een agrarisch bedrijf, waarbij hoofdzakelijk wordt gebruikgemaakt van open grond, waaronder tot een capaciteit van 100 ton per dag tevens wordt begrepen co-vergisting ten behoeve van energieopwekking;
- q. **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;

- r. landschappelijke waarde:
de aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet-levende natuur;
- s. natuurlijke waarde:
de aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang;
- t. 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;
- u. seksinrichting:
een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens is begrepen een erotische massage-salon, al dan niet in combinatie met elkaar;
- v. uitbouw:
een onderdeel van een hoofdgebouw dat in bouwkundig en/of visueel opzicht ondergeschikt is aan de hoofdvorm;
- w. 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;
- 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;
- 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

Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. grondgebonden agrarisch bedrijf;
- b. agrarisch dienstverlenend bedrijf;
- c. water(beheersing);
- d. groenvoorzieningen;
- e. ontsluiting en parkeren;
- f. bestaande dienstwoningen.

3.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen ten behoeve van grondgebonden agrarisch bedrijf gelden de volgende regels:
 - 1. de gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
 - 2. de goothoogte bedraagt niet meer dan 4,5 m, dan wel niet meer dan de goothoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
 - 3. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 12 m, dan wel niet meer dan de bouwhoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
 - 4. de dakhelling bedraagt voor 60% van het oppervlak niet minder dan 20°, dan wel niet minder dan de dakhelling van het bestaande gebouw indien deze minder is;
 - 5. de oppervlakte aan kassen mag niet meer dan 2.000 m² bedragen, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer is;
 - 6. de oppervlakte aan gebouwen ten behoeve van fokkerijen, mesterijen en/of pluimvee mag niet meer dan 1.000 m² bedragen, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer is.
- b. Voor het bouwen van dienstwoningen gelden de volgende regels:
 - 1. er mogen ten hoogste twee dienstwoningen worden gebouwd;
 - 2. de dienstwoningen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
 - 3. de gezamenlijke oppervlakte van een dienstwoning en bijbehorende aanbouwen en bijgebouwen bedraagt maximaal 200 m², dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;
 - 4. de goothoogte bedraagt niet meer dan 3,5 m, dan wel niet meer dan de goothoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;

5. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 8 m, dan wel niet meer dan de bouwhoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
 6. de dakhelling bedraagt niet minder dan 30°.
- c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
1. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 12 m, met dien verstande dat buiten een bouwvlak de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
 2. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevel ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een openbare weg (niet zijnde een brandgang tussen twee gebouwen) of openbaar groengebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt;
 3. sleuf- en torensilos en mestopslagplaatsen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd.

3.3 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:

- a. de plaats van gebouwen ten behoeve van agrarische bedrijven in die zin dat:
 - de afstand tussen gebouwen niet meer dan 20 m mag bedragen;
 - de maximale breedte langs de weg ten hoogste 100 m en de maximale diepte ten hoogste 150 m mag bedragen;
- b. de goothoogte, bouwhoogte, dakhelling en nokrichting;
- c. de plaats van woningen en aanbouwen en bijgebouwen;
- d. de plaats van bouwwerken indien de afstand tot de as van de weg minder bedraagt dan 20 m;
- e. de verhouding tussen de oppervlakte van het hoofdgebouw en de aanbouwen en bijgebouwen.

3.4 Aanlegvergunning

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - het aanbrengen of verwijderen van boom- en struikbeplanting;

- het ontgronden, afgraven, ophogen en egaliseren van gronden;
 - het aanleggen van ondergrondse en bovengrondse kabels en leidingen;
 - het dempen van dobben;
 - kappen of verwijderen van houtwallen;
 - het aanleggen of verharden van (onverharde) wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen met een oppervlak van meer dan 100 m².
- b. De onder a bedoelde verboden zijn niet van toepassing op:
- werken en werkzaamheden die het normale onderhoud en het beheer van het gebied betreffen;
 - die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan.
- c. De onder a bedoelde vergunning wordt niet verleend, indien onherstelbare schade aan de natuurlijke en beeldbepalende karakteristieke waarde van de betreffende beplanting of het gebied wordt aangebracht.

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 4

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 5

Overige regels

Uitsluiting seksinrichting

Het bestemmingsplan verzet zich tegen het gebruik van de gronden als seksinrichting.

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 6

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 eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid 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 overgangsregels 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 het eerste lid, 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 het eerste lid, na 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.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

Artikel 7

Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan Roozand 1 en 1a te Donderen'.

, voorzitter

, griffier

Colofon

Opdrachtgever
Gemeente Tynaarlo

Contactpersoon
De heer J. Huisman

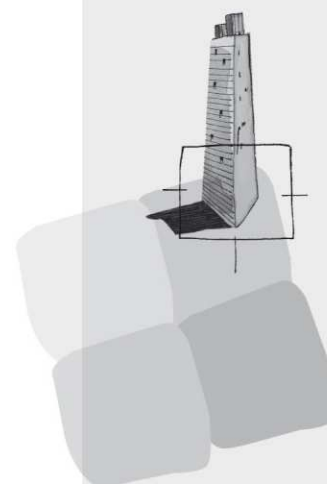
Bestemmingsplan
BügelHajema Adviseurs

Fotografie
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding
BügelHajema Adviseurs

Supervisie
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
247.00.01.26.00



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordering en Milieu BNSP
Vaart nz 48-50
Postbus 274
9400 AG Assen
T 0592 316 206
F 0592 314 035
E assen@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort