

# R e g e l s



# Inhoudsopgave

## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1	Begrippen	7
Artikel 2	Wijze van meten	11

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3	Groen	15
Artikel 4	Maatschappelijk	16
Artikel 5	Verkeer	18
Artikel 6	Verkeer - Verblijf	19
Artikel 7	Water	20
Artikel 8	Woongebied 1	21
Artikel 9	Woongebied 2	26

## Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 10	Anti-dubbeltelbepaling	33
Artikel 11	Algemene ontheffingsregels	34
Artikel 12	Overige regels	36

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13	Overgangsrecht	39
Artikel 14	Slotregel	40

## Bijlagen



# 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 Groote Veen kern Eelde van de gemeente Tynaarlo;
- b. **bestemmingsplan:**  
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1730.grooteveen-0401 met de bijbehorende regels;
- c. **aanduiding:**  
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangegeuid, 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 beroep:**  
het beroepsmatig verlenen van administratieve, juridische, medische, therapeutische, kunstzinnige, ontwerptechnische diensten zoals in de bijlage weergegeven lijst van aanvaardbare vormen van aan huis verbonden bedrijvigheid, 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;
- f. **aan huis verbonden bedrijf:**  
het verrichten van werkzaamheden van dienstverlenende en/of ambachtelijk productieve aard zoals in de bijlage weergegeven lijst van aanvaardbare vormen van aan huis verbonden bedrijvigheid, 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.
- g. **bebouwing:**  
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- h. **bestaande situatie:**
  - 1. ten aanzien van bebouwing:

- bebouwing die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning;
2. ten aanzien van gebruik:  
het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;
- 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:  
een grens van een bouwvlak;
- n. bouwlaag:  
een gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met uitsluiting van onderbouw en kapverdieping;
- o. bouwperceel:  
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- p. bouwperceelgrens:  
een grens van een bouwperceel;
- q. bouwvlak:  
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;
- r. bouwwerk:  
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;



- s. **detailhandel:**  
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- t. **gebouw:**  
elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- u. **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;
- v. **kampeermiddel:**  
1. een tent, een vouwwagen, een camper, een caravan of een huifkar;  
2. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of een gedeelte daarvan, voorzover geen bouwwerk zijnde, dat geheel of ten dele blijvend kan worden gebruikt voor een recreatief dag- en/of nachtverblijf;
- w. **kas:**  
een gebouw, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, dienend tot het kweken van vruchten, bloemen of planten;
- x. **maatschappelijke voorzieningen:**  
educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen, sportvoorzieningen en recreatieve voorzieningen, kinderopvang en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;
- y. **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;
- z. **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;

- aa. standplaats:  
een afgeschermd terrein van beperkte omvang waarop één kampeermiddel met ten hoogste twee bijzettenten voor een familie of een bij elkaar horende groep personen kunnen worden geplaatst;
- bb. sociale huurwoning:  
huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor ten minste tien jaar na ingebruikname is verzekerd;
- cc. sociale koopwoning:  
koopwoning met een koopprijs vrij op naam van ten hoogste het bedrag genoemd in artikel 26, tweede lid, onder g, van het Besluit beheer sociale huursector, waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor een in de verordening vastgesteld tijdvak van ten minste een jaar en ten hoogste tien jaar na ingebruikname is verzekerd;
- dd. uitbouw:  
een onderdeel van een hoofdgebouw dat in bouwkundig en/of visueel opzicht ondergeschikt is aan de hoofdvorm;
- ee. woning:  
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;
- ff. dienstverlenend bedrijf:  
het bedrijfsmatig verlenen van diensten door kapsalons, schoonheidssalons, fotostudio's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en praktijkruimten.

## **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 (zijdellingse) grens van een bouwperceel:  
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 m bedraagt.

Voorzover 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 en andere ondergeschikte dakvlakken.



# 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 en water;
- b. openbare nutsvoorzieningen.

Binnen de bestemming zijn bestaande verhardingen begrepen. Ook is in de bestemming een noodontsluiting voor hulpdiensten ten behoeve van de bestemming 'maatschappelijk' begrepen.

Binnen de bestemming wordt het behoud van de bestaande waardevolle beplanting nagestreefd.

Ter plaatste van de aanduiding 'specifieke vorm van groen-wadi' is de aanleg van wadi's in de bestemming begrepen.

#### **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, gelden de volgende regels:
  1. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 5 m;
  2. de bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m.

#### **3.3 Aanlegvergunning**

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
  - het verwijderen van de bestaande waardevolle beplanting.
- b. Het onder a opgenomen verbod is niet van toepassing op werkzaamheden die het normale onderhoud betreffen.
- c. De onder a bedoelde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de beeldbepalende karakteristiek van de waardevolle beplanting.

## **Artikel 4**

### **Maatschappelijk**

#### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen in de vorm van een multifunctionele accommodatie;
- c. verkeer en verblijf;
- d. openbare nutsvoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen en water;
- f. speelvoorziening.

In de bestemming zijn geen dienstwoningen begrepen.

#### **4.2 Bouwregels**

- a. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:
  1. ten hoogste 50 % van het bestemmingsvlak mag worden bebouwd;
  2. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 12,5 m;
  3. in afwijking van het bepaalde onder 2 geldt dat voorzover de bestemming grenst aan de bestemming Woongebied 1 de bouwhoogte in een strook van 12,5 m gemeten vanuit de bestemmingsgrens niet meer bedraagt dan de afstand van het gebouw tot deze grens.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat:
  1. de bouwhoogte niet meer dan 8 m bedraagt, met dien verstande dat de bouwhoogte van vlaggenmasten en lichtmasten niet meer dan 12 m bedraagt
  2. de bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 1 m.

#### **4.3 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 bouwwerken.



#### **4.4 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 4.2, onder b, sub 2 tot een bouwhoogte van 2 m.

## **Artikel 5**

### **Verkeer**

#### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met een functie voor intern en doorgaand verkeer;
- b. fiets- en voetpaden;
- c. parkeer- en groenvoorzieningen;
- d. openbare nutsvoorzieningen.

Van de wegen bedraagt het aantal rijstroken niet meer dan het bestaande aantal.

#### **5.2 Bouwregels**

- a. Ten aanzien van deze bestemming geldt dat geen gebouwen mogen worden gebouwd.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte, anders dan voor bouwwerken rechtstreeks ten dienste van geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, niet meer dan 5 m bedraagt.

## **Artikel 6**

### **Verkeer - Verblijf**

#### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'verkeer - verblijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met een functie voor de ontsluiting van aanliggende gronden, met daarbij inbegrepen voet- en fietspaden, bermen, bruggen, bushaltes en dergelijke;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. openbare nutsvoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen en water;
- e. spel-, speelvoorzieningen en kunstobjecten.

Van de wegen bedraagt het aantal rijstroken niet meer dan twee. De Veenweg wordt gedeeltelijk verhard en zal enkel geschikt zijn voor voetgangers.

Onder openbare nutsvoorzieningen is tevens een bergbezinkriool begrepen.

Onder groenvoorziening is tevens de aanleg van laanbeplanting begrepen.

#### **6.2 Bouwregels**

- a. Ten aanzien van deze bestemming geldt dat geen gebouwen mogen worden gebouwd
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte, anders dan voor bouwwerken rechtstreeks ten dienste van geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer niet meer dan 6 m bedraagt.

## **Artikel 7**

### **Water**

#### **7.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water ten behoeve van de waterhuishouding;
- b. kunstobjecten.

In de bestemming zijn tevens kunstwerken (bruggen, duikers en dergelijke), oeverstroken en groenvoorzieningen begrepen.

In de bestemming zijn geen ligplaatsen voor woonschepen begrepen.

#### **7.2 Bouwregels**

- a. Ten aanzien van deze bestemming geldt dat geen gebouwen mogen worden gebouwd.
- b. Het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is niet toegestaan, anders dan bruggen en bouwwerken rechtstreeks ten dienste van de waterhuishouding,.

## **Artikel 8**

### **Woongebied 1**

#### **8.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'woongebied 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
  - b. aan huis verbonden beroepen;
  - c. verkeer en verblijf;
  - d. openbare nutsvoorzieningen;
  - e. groenvoorzieningen;
- en tevens voor:
- f. camping voor ten hoogste 18 standplaatsen voor kampeermiddelen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatie';
  - g. kwekerij uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw'.

Onder het doel kwekerij valt tevens het verkopen van de ter plaatse geteelde en daarmee samenhangende producten.

Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen-corsopbouwplaats" mogen de gronden worden gebruikt ten behoeve van twee opbouwplaatsen voor corsowagens waarbij de oppervlakte niet meer dan 300 m<sup>2</sup> per opbouwplaats mag bedragen.

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 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;
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 in de tuin of aan het pand 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.

## 8.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen ten behoeve van wonen gelden de volgende regels:
1. de hoofdgebouwen dienen binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak te worden gebouwd;
  2. het aantal woningen bedraagt niet meer dan het bestaande aantal per bouwperceel;
  3. de woningen dienen te worden geplaatst binnen een strook gemeten vanuit de naar de weg gekeerde bouwgrens met een diepte van ten hoogste 15 m, dan wel ten hoogste de diepte van de strook waarbinnen de bestaande woning is gebouwd indien deze meer bedraagt;
  4. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt niet minder dan 3 m, dan wel niet minder dan de afstand van het bestaande gebouw tot die perceelsgrens indien deze minder bedraagt;
  5. de goothoogte bedraagt niet meer dan 3.5 m, dan wel niet meer dan de goothoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
  6. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 8 m, dan wel niet meer dan de bouwhoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
  7. de dakhelling bedraagt niet minder dan 30°, dan wel de bestaande dakhelling indien deze minder bedraagt;
  8. van een bouwperceel mag niet meer dan 50% worden bebouwd, dan wel niet meer dan het bestaande percentage indien dat meer is;
  9. 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, ten behoeve van wonen, gelden de volgende regels:
1. er dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
  2. er dient minimaal 3 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd, dan wel niet minder dan de afstand van het bestaande bijgebouw tot (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw indien deze minder bedraagt;
  3. er wordt op de perceelgrens gebouwd of op minimaal 1 m uit de perceelgrens;
  4. de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan respectievelijk 3 m en 6 m, met dien verstande dat in geval van platte afdekking de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedraagt;
  5. de gezamenlijke oppervlakte bedraagt niet meer dan 60 m<sup>2</sup>, met inachtneming van de regel dat niet meer dan 50% van een bouwperceel mag worden bebouwd, dan wel niet meer dan het bestaande percentage indien dat meer is.

- c. Voor het bouwen voor de overige doeleinden geldt dat uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan waarvan de bouwhoogte niet meer dan 6 m bedraagt.
- d. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat:
  - 1. de bouwhoogte op tuinen en erven niet meer bedraagt dan 3 m;
  - 2. niet meer dan 50% van een bouwperceel mag worden bebouwd;
  - 3. de bouwhoogte van erf- terreinafscheidingen bedraagt voor de voor-gevel 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.

### **8.3 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, in die zin dat de hoofdgebouwen in de naar de weg gekeerde bouwgrens moeten worden gebouwd;
- b. de dakhelling, in die zin dat deze niet minder dan 40° en niet meer dan 60° dient te bedragen.

### **8.4 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 8.2, sub a, onder 5 en 6:  
mits wordt aangesloten bij de goot- en bouwhoogte van de in de directe nabijheid van de woning gelegen bebouwing;
- b. lid 8.2, sub a, onder 7:  
voor een geringere dakhelling en/of een platte afdekking of een andere afwijkende dakvorm;
- c. lid 8.2, sub b, onder 1 en 2:  
voor de bouw van erkers en toegangsportalen voor de naar de weg gekeerde gevel, mits deze de bebouwingsgrens met niet meer dan 1,5 m overschrijden en voor maximaal 75% van de lengte van de gevel met een

bouwhoogte van maximaal 3 m, voor de bouw van uitbouwen, voorzover deze niet voldoen aan het bepaalde in lid 8.2, sub a (bepalingen ten aanzien van hoofdgebouwen), en al dan niet vrijstaande bijgebouwen voor één van (het verlengde van) de naar de weg gekeerde zijgevel van hoekwoningen, mits:

1. de overschrijding van de bouwgrens niet meer dan 3,5 m bedraagt;
  2. de afstand tot de grens van het bouwperceel minimaal 2 m bedraagt;
  3. de afstand tot (het verlengde van) de andere naar de weg gekeerde voorgevel van de hoekwoning minimaal 1 m bedraagt;
  4. het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast;
- d. lid 8.2, sub b, onder 1, 2 en 5:  
voor de bouw van een carport, met dien verstande dat:
1. de oppervlakte van een carport ten hoogste 20 m<sup>2</sup> bedraagt;
  2. de afstand van een carport tot de zijdelingse perceelgrens ten minste 1 m bedraagt, tenzij de carport in de perceelgrens wordt gebouwd;
  3. de carport op ten hoogste 1 m voor de voorgevel wordt gebouwd;
- e. lid 8.2, sub b, onder 2:  
tot een afstand van 1 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw;
- f. lid 8.2, sub b, onder 5:
1. tot een oppervlakte van 80 m<sup>2</sup>, mits het bouwperceel ten minste 500 m<sup>2</sup> bedraagt, dan wel de vergroting gelet op het levensloopbestendig maken van de woning en/of de verminderde validiteit van de bewoner noodzakelijk is;
  2. tot een oppervlakte van 90 m<sup>2</sup>, mits het bouwperceel ten minste 750 m<sup>2</sup> bedraagt;
  3. tot een oppervlakte van 100 m<sup>2</sup>, mits het bouwperceel ten minste 1.000 m<sup>2</sup> bedraagt;
- g. lid 8.2, sub d, onder 3:  
tot een bouwhoogte van 2 m.

## **8.5 Specifieke gebruiksregels**

Onder verboden gebruik wordt in elk geval aangemerkt het gebruiken van vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van woonfuncties.

## **8.6 Ontheffing van de gebruiksregels**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 8.1 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 hoofdgebouw 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 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, et cetera);
- 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 m en geen grotere oppervlakte hebben dan 0,5 m<sup>2</sup>. Lichtreclame is niet toegestaan.

## **Artikel 9**

### **Woongebied 2**

#### **9.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'woongebied 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan huis verbonden beroepen;
- c. verkeer en verblijf;
- d. openbare nutsvoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen.

Het voor het gebied opgestelde beeldkwaliteitsplan dient als toets voor de welstandstoets.

Het percentage sociale huur- en/of koopwoningen bedraagt minmaal 33% van het totaal aantal grondgebonden woningen.

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 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;
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 aanbrenge van reclame-uitingen van beperkte omvang in de tuin of aan het pand 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.

Het totaal aantal woningen bedraagt niet meer dan 200.

## 9.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen de volgende regels:
1. de hoofdgebouwen dienen binnen het aangegeven bouwvlak te worden gebouwd;
  2. de woningen worden vrijstaand, twee-onder-een-kap of tot maximaal vijf aaneen gebouwd, ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' zijn appartementen in gestapelde vorm toegestaan; het maximum aantal woningen bedraagt niet meer dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' per bouwvlak is aangegeven;
  3. de hoofdgebouwen dienen, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld', met de voorgevel te worden geplaatst binnen een strook van 3 m tot 8 m gemeten vanuit de naar de weg gekeerde bouwgrens met dien verstande dat:
    - voorzover een gevellijn is aangegeven met de voorgevel in deze lijn dient te worden gebouwd;
    - de hoofdgebouwen aan de Wolfhorn met de voorgevel dienen te worden geplaatst binnen een strook van 6 m tot 10 m gemeten vanuit de naar de weg gekeerde bouwgrens;
    - de hoofdgebouwen aan de Esweg met de voorgevel in een lijn dienen te worden gebouwd, gelegen op 7 m gemeten vanuit de naar de weg gekeerde bouwgrens;
  4. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens van niet de aaneen gebouwde gevel van een hoofdgebouw bedraagt niet minder dan 3 m en de afstand tot de achterste bouwperceelsgrens bedraagt niet minder dan 8 m;
  5. de hoofdgebouwen worden gebouwd in maximaal twee bouwlagen met kap waarbij de bouwhoogte ten hoogste 9,5 m bedraagt; voorzover de woningen worden gebouwd langs de Esweg geldt in afwijking van het voorgaande dat de hoofdgebouwen worden gebouwd in één bouwlaag met kap waarbij de bouwhoogte ten hoogste 8 m bedraagt;
  6. in afwijking van het bepaalde onder 5 geldt ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' dat gebouwd wordt in maximaal vier bouwlagen waarbij de bouwhoogte ten hoogste 12,5 m bedraagt, met dien verstande de vierde bouwlaag minimaal 2 m terugligt, gemeten vanuit de gevel van de onderliggende bouwlaag;
  7. van een bouwperceel mag niet meer dan 50% worden bebouwd met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' het gehele bouwvlak mag worden bebouwd;
  8. 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 dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd;

2. er dient minimaal 3 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
  3. er wordt op de perceelgrens gebouwd of op minimaal 1 m uit de perceelgrens;
  4. de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan respectievelijk 3 m en 6 m, met dien verstande dat in geval van platte afdekking de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedraagt;
  5. de gezamenlijke oppervlakte bedraagt niet meer dan 60 m<sup>2</sup>, met inachtneming van de regel dat niet meer dan 50% van een bouwperceel mag worden bebouwd.
- c. Voor het bouwen voor de overige doeleinden geldt dat uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan.
- d. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat:
1. de bouwhoogte op tuinen en erven niet meer bedraagt dan 3 m;
  2. niet meer dan 50% van een bouwperceel mag worden bebouwd;
  3. de bouwhoogte van erf- terreinafscheidingen bedraagt voor de voor-gevel 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.

### **9.3 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 bouwwerken.

### **9.4 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 9.2, sub a tot met d:  
tot een bouwhoogte van ten hoogste 10 m;
- b. lid 9.2, sub b, onder 1 en 2:

voor de bouw van erkers en toegangsportalen voor de naar de weg gekeerde gevel, mits deze de bebouwingsgrens met niet meer dan 1,5 m overschrijden en voor maximaal 75% van de lengte van de gevel met een bouwhoogte van maximaal 3 m, voor de bouw van uitbouwen, voorzover deze niet voldoen aan het bepaalde in 9.2, sub a (bepalingen ten aanzien van hoofdgebouwen), en al dan niet vrijstaande bijgebouwen voor één van (het verlengde van) de naar de weg gekeerde zijgevel van hoekwoningen, mits:

1. de overschrijding van de bouwgrens niet meer dan 3,5 m bedraagt;
  2. de afstand tot de grens van het bouwperceel minimaal 2 m bedraagt;
  3. de afstand tot (het verlengde van) de andere naar de weg gekeerde voorgevel van de hoekwoning minimaal 1 m bedraagt;
  4. het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast;
- c. lid 9.2, sub b, onder 1, 2 en 5:  
voor de bouw van een carport, met dien verstande dat:
1. de oppervlakte van een carport ten hoogste 20 m<sup>2</sup> bedraagt;
  2. de afstand van een carport tot de zijdelingse perceelgrens ten minste 1 m bedraagt, tenzij de carport in de perceelgrens wordt gebouwd;
  3. de carport op ten hoogste 1 m voor de voorgevel, dan wel in het verlengde daarvan wordt gebouwd;
- d. lid 9.2, sub b, onder 2:  
tot een afstand van 1 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw;
- e. lid 9.2, sub b, onder 5:
1. tot een oppervlakte van 80 m<sup>2</sup>, mits het bouwperceel ten minste 500 m<sup>2</sup> bedraagt, dan wel de vergroting gelet op het levensloopbestendig maken van de woning en/of de verminderde validiteit van de bewoner noodzakelijk is;
  2. tot een oppervlakte van 90 m<sup>2</sup>, mits het bouwperceel ten minste 750 m<sup>2</sup> bedraagt;
  3. tot een oppervlakte van 100 m<sup>2</sup>, mits het bouwperceel ten minste 1.000 m<sup>2</sup> bedraagt;
- f. Lid 9.2, sub d, onder 3:  
tot een bouwhoogte van 2 m.

## 9.5 Specifieke gebruiksregels

- a. Onder verboden gebruik wordt in elk geval aangemerkt het gebruiken van vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van woonfuncties.
- b. Per woning dienen twee parkeerplaatsen te worden gerealiseerd met dien verstande dat:
  - bij vrijstaande woningen en de woningen gelegen aan de Wolfhorn en de Esweg twee parkeerplaatsen op eigen erf moeten worden gerealiseerd;

- bij twee-onder-een-kapwoningen één parkeerplaats op eigen erf moet worden gerealiseerd;
- bij rijenwoningen de parkeerplaatsen binnen het bestemmingsvlak moeten worden gerealiseerd
- de parkeerplaatsen die op eigen erf en/of binnen de bestemming worden gerealiseerd, moeten worden gesitueerd achter de voorgevel van de woning.

## 9.6 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 9.1 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 hoofdgebouw 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 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, et cetera.);
- 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 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 10**

### **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 11**

### **Algemene ontheffingsregels**

11.1 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. het bepaalde in het plan voor de aanleg van een paardenbak in die gevallen waarin de functie wat betreft aard, omvang en intensiteit niet passend is binnen de bestemming, mits:
  - de oppervlakte van het perceel ten minste 1.500 m<sup>2</sup> bedraagt;
  - de afstand tussen de paardenbak en een bestaande woning van derden ten minste 20 m bedraagt;
  - de oppervlakte van de paardenbak niet meer dan 800 m<sup>2</sup> bedraagt;
  - een open omheining wordt toegepast met een maximale hoogte van 2 m;
  - de paardenbak niet is voorzien van bestrating of andere verharding;
  - de hoogte van lichtmasten niet meer bedraagt dan 3,5 m;
  - een goede landschappelijke inpassing is gewaarborgd, ten behoeve waarvan burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de oppervlakte en de verschijningsvorm en ter voorkoming van lichthinder;
- b. de in het plan gegeven aantallen, maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die aantallen, maten, afmetingen en percentages met dien verstande dat het maximum aantal woningen niet meer bedraagt dan ter plaatse met 'maximum aantal wooneenheden' per bouwvlak is aangegeven;
- c. het bepaalde in het plan en toestaan dat wordt gebouwd ten behoeve van een Jongeren Ontmoetingsplaats (JOP) mits de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3,5 m en de oppervlakte niet meer bedraagt dan 30 m<sup>2</sup>;
- d. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- e. 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;

11.2 De onder 11.1 bedoelde ontheffingen mogen niet leiden tot een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of bouwwerken;
- de verkeersveiligheid;
- het bebouwingsbeeld.

## **Artikel 12**

### **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 13**

### **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 het 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 14**

### **Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan Groote Veen kern Eelde'.

, voorzitter

, griffier



# B i j l a g e n



## 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

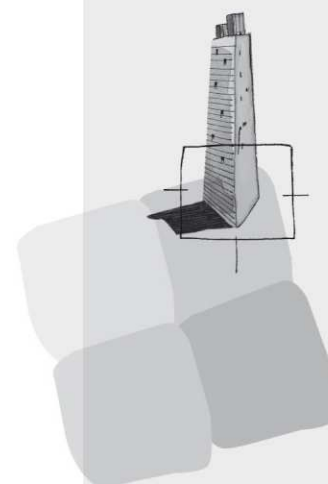
Contactpersoon  
De heer F. Rozema

Bestemmingsplan  
BügelHajema Adviseurs

Stedenbouwkundig plan  
Bureau Khandekar

Projectleiding  
De heer mr. P. Schollema  
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer  
247.00.07.40.00



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