

# 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	Tuin	15
Artikel 4	Woongebied	16

## **Hoofdstuk 3 Algemene regels**

Artikel 5	Anti-dubbeltebepaling	21
Artikel 6	Algemene afwijkingsregels	22
Artikel 7	Overige regels	23

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

Artikel 8	Overgangsrecht	27
Artikel 9	Slotregel	28

## **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 appartementencomplex Tynaarlosestraat 21-27 te Vries van de gemeente Tynaarlo;
- b. **bestemmingsplan:**  
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1730.BPapptynstr21en27-0301 met de bijbehorende regels;
- c. **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;
- 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. het gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip aan-

wezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning;

2. het onder 1 bedoelde geldt niet voorzover sprake was van strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder mede begrepen het overgangsrecht van het bestemmingsplan of een andere planologische toestemming;

- 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, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- r. erf:  
al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw en, voorzover een bestemmingsplan van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;



- s. **gebouw:**  
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 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. **hoofdtoegang:**  
de toegang tot een hoofdgebouw dat als belangrijkste valt aan te merken;
- v. **maatvoeringsvlak:**  
een als zodanig aangegeven lijn ten behoeve van het indelen van een bouwvlak of bestemmingsvlak met het oog op een verschil in maatvoering en/of gebruik;
- w. **platte afdekking:**  
een gesloten bovenbeëindiging van een gebouw bestaande uit horizontale vlakken waarvan een hellingsvlak ten hoogste 5° bedraagt;
- x. **peil:**
  - 1. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang 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;
- y. **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;
- z. **uitbouw:**  
een onderdeel van een hoofdgebouw dat in bouwkundig en/of visueel opzicht ondergeschikt is aan de hoofdvorm;
- aa. **woning:**  
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

- bb. wooneenheid:  
een zelfstandig gedeelte van een gebouw dat is bedoeld voor de huisvesting van personen.

## **Artikel 2**

### **Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- a. 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;
- b. 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;
- c. 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.

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**

### **Tuin**

#### **3.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbouwen;
- b. groen- en speelvoorzieningen;
- c. openbare nutsvoorzieningen;
- d. verkeer en verblijf.

#### **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 van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 3 m;
  - 2. in afwijking van het gestelde in lid 3.2, sub b, onder 1 bedraagt de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen ten hoogste 1 m.

#### **3.3 Afwijken van de bouwregels**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. lid 3.2, sub b, onder 1:  
en worden toegestaan dat de bouwhoogte van vlaggenmasten en lichtmasten ten hoogste 10 m bedraagt;
- b. lid 3.2, sub b, onder 2:  
en worden toegestaan dat de bouwhoogte van de erf- en terreinafscheidingen ten hoogste 2 m bedraagt, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

## **Artikel 4**

### **Woongebied**

#### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

De hoofdtoegang van de hoofdgebouwen bevindt zich ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - entree'.

Aan huis verbonden beroepen zijn toegestaan, voor zover wordt voldaan aan onderstaande 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 uitgeoefend te worden 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 omgevingsvergunning 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.

#### **4.2 Bouwregels**

- a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen ten behoeve van wonen gelden de volgende regels:
  1. de hoofdgebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
  2. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' aangegeven hoogte;
  3. het aantal wooneenheden bedraagt ten hoogste 39;
  4. de hoofdgebouwen worden van een platte afdekking voorzien.



- b. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen en verkeers- en verblijfsdoeleinden geldt dat de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m<sup>3</sup> bedraagt.
- c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
  - 1. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van lichtmasten en vlaggenmasten niet meer dan 10 m bedraagt;
  - 2. in afwijking van artikel 2.1, sub c onder a bedraagt de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen 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.

#### **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:

- a. de plaats van gebouwen;
- b. de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen en verkeers- en verblijfsdoeleinden, indien deze meer dan 2,5 m bedraagt;
- c. de plaats van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en verkeers- en verblijfsdoeleinden.

#### **4.4 Specifieke gebruiksregels**

- a. Onder strijdig gebruik met de bestemming wordt in elk geval begrepen het gebruik van de gebouwen ten behoeve van de uitoefening van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten.
- b. Het aantal parkeerplaatsen per wooneenheid bedraagt minimaal 1,5 met dien verstande dat voor maximaal 16 wooneenheden het aantal parkeerplaatsen per wooneenheid minimaal 1,3 bedraagt.

#### 4.5 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het gestelde in lid 4.4 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:

1. de woonfunctie moet in ruimtelijke en visuele zin primair blijven;
2. 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;
3. het beroep dient uitgeoefend te worden door de bewoner van de woning;
4. het deel van de voor uitoefening van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten mag tot 30% van de met omgevingsvergunning gerealiseerde oppervlakte van het hoofd- en bijgebouw bedragen, met een maximum oppervlakte van 45 m<sup>2</sup>;
5. er mogen geen milieuvergunningplichtige of meldingplichtige activiteiten plaatsvinden;
6. vanuit de woning mag geen detailhandel, horeca en groothandel plaatsvinden, ook mag geen prostitutie- of seksinrichting worden opgericht;
7. er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
8. er mag geen onevenredige aantasting van het woonklimaat optreden door overlast van gebruikte apparatuur (geluidsoverlast, geuroverlast, et cetera);
9. 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;
10. buitenopslag is niet toegestaan;
11. 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 5**

### **Anti-dubbeltebepaling**

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

## **Artikel 6**

### **Algemene afwijkingsregels**

- 6.1 Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken 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 worden toegestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
  - c. het bepaalde in het plan en worden toegestaan 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;
  - d. het bepaalde in het plan en worden toegestaan dat antennemasten tot een bouwhoogte van 40 m worden gebouwd.
- 6.2 De omgevingsvergunning mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van:
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of bouwwerken;
  - de verkeersveiligheid;
  - het bebouwingsbeeld.

## **Artikel 7**

### **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 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 omgevingsvergunning voor het bouwen 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 omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 1 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 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 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 lid 1, na het tijdstip van 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. 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 9**

### **Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan Appartementencomplex Tynaarlosestraat 21-27 te Vries'.

## B i j l a g e n



Lijst met aanvaardbare vormen van aan huis verbonden bedrijvigheid mits wordt voldaan aan de in deze beleidsnotitie genoemde toetsingscriteria.

#### **Aan huis verbonden beroepen**

Accountant  
Belastingconsulent  
Psycholoog  
Lesgevend beroep  
Hypotheekadviseur  
Juridisch adviseur  
Assurantiebemiddelaar  
Verloskundige  
Logopedist  
Gerechtsdeurwaarder  
Diëtiste  
Organisatieadviseur  
Homeopaat  
Paragnost  
Architect  
Tekembureau  
Grafisch ontwerper  
Kunstschilder  
Beeldhouwer  
Therapeut  
Raadgevend ingenieur  
Makelaar  
Huisarts  
Tandarts  
Dierenarts  
Notaris  
Advocaat  
Orthodontist  
Acupuncturist  
Fysiotherapeut  
Redacteur  
Tolk  
Tuinarchitect

#### **Aan huis verbonden bedrijven**

Lijstenmaker  
Ateliers voor kunst  
Schoorsteenveger  
Glazenwasser  
Schoonmaker  
Kapsalon  
Pedicure  
Manicure  
Horlogemaker  
Fietsenmaker  
Timmerman  
Fotograaf  
Pottenbakker  
Reisbureau (kleinschalig)  
Hoedenmaker  
Naaister  
Nagelstudio  
Autorijschool  
Metselaar  
Stukadoor  
Loodgieter  
Elektricien  
Koeriersdienst  
Schilder  
Schoonheidsspecialiste  
Bloemschikker  
Computerservice  
TV/radio reparateur  
Web designer  
Binderij  
Vervaardigen van sierraden  
Webwinkel (zonder toonbankfunctie)

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





## Colofon

Opdrachtgever  
Kroeze en Partners

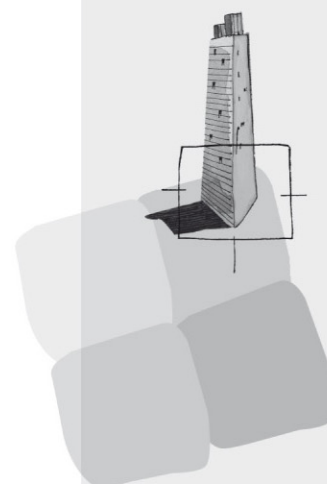
Contactpersoon  
De heer M. Kroeze

Bestemmingsplan  
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding  
Mevrouw drs. H.H. Kerperien  
BügelHajema Adviseurs

Supervisie  
De heer mr. P. Schollema  
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer  
247.28.11.42.14



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