

# R e g e l s



# Inhoudsopgave

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</b>        | <b>5</b>  |
| Artikel 1 Begrippen                         | 7         |
| Artikel 2 Wijze van meten                   | 11        |
| <b>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</b>        | <b>13</b> |
| Artikel 3 Woongebied                        | 15        |
| <b>Hoofdstuk 3 Algemene regels</b>          | <b>17</b> |
| Artikel 4 Anti-dubbeltelbepaling            | 19        |
| Artikel 5 Algemene afwijkingsregels         | 20        |
| Artikel 6 Overige regels                    | 21        |
| <b>Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels</b> | <b>23</b> |
| Artikel 7 Overgangsrecht                    | 25        |
| Artikel 8 Slotregel                         | 26        |



# 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 Generaal C.J. Snijdersweg te Paterswolde van de gemeente Tynaarlo;
- b. **bestemmingsplan:**  
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1730.BPGenSnijderswg-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. **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 omgevingsvergunning voor het bouwen;
  - 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 andere planologische toestemming;
- g. **bestemmingsgrens:**  
de grens van een bestemmingsvlak;
- h. **bestemmingsvlak:**  
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- i. **bijgebouw:**  
een gebouw dat in bouwkundig en/of visueel opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

- j. **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;
- k. **bouwgrens:**  
de grens van een bouwvlak;
- l. **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;
- m. **bouwperceel:**  
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- n. **bouwperceelgrens:**  
de grens van een bouwperceel;
- o. **bouwvlak:**  
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;
- p. **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;
- q. **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;
- r. **gebouw:**  
elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- s. **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;



- 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.    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 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 een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- c. 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;
- d. 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.

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



# 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**

### **Woongebied**

#### **3.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- c. openbare nutsvoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen en speelvoorzieningen.

#### **3.2 Bouwregels**

- a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen ten behoeve van wonen, gelden de volgende regels:
  - 1. de hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
  - 2. de woningen worden in gestapelde bouwvorm in maximaal 3 bouwlagen tot een maximum aantal van 20 gebouwd;
  - 3. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte'.
- b. 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 gebouwd.

#### **3.3 Specifieke gebruiksregels**

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met de in lid 1 gegeven bestemmingsomschrijving. Als verboden gebruik wordt in elk geval aangemerkt het gebruiken van vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van woonfuncties, alsmede het gebruik van de gebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verboden bedrijfsactiviteit.





# 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**

### **Algemene afwijkingsregels**

- 5.1 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.
- 5.2 De onder 5.1 bedoelde afwijkingen mogen niet leiden tot een onevenredige aantasting van:
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of bouwwerken;
  - de verkeersveiligheid;
  - het bebouwingsbeeld.

## **Artikel 6**

### **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 7**

### **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 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 het tijdstip 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 8**

### **Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan appartementencomplex Generaal C.J. Snijdersweg te Paterswolde.

# Colofon

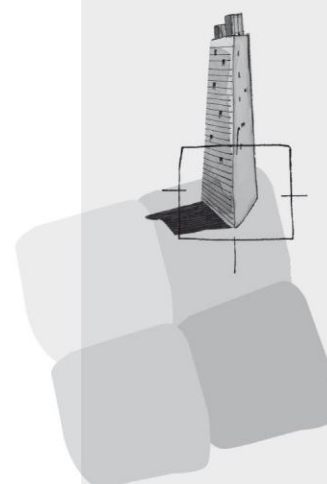
Opdrachtgever  
Gemeente Tynaarlo

Bestemmingsplan  
BügelHajema Adviseurs

Fotografie  
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding  
Mevrouw A.M. Reessink MSc  
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer  
247.00.07.46.00



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