

# 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	Verkeer - Fietspad	15
Artikel 4	Water	16
Artikel 5	Woongebied	18

## **Hoofdstuk 3 Algemene regels**

Artikel 6	Anti-dubbelregel	27
Artikel 7	Algemene afwijkingsregels	28
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	29

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

Artikel 9	Overgangsrecht	33
Artikel 10	Slotregel	34



# Hoofdstuk 1

## Inleidende regels



## **Artikel 1**

### **Begrippen**

In deze regels wordt verstaan onder:

- a. **plan:**  
het bestemmingsplan Ter Borch, Rietwijk Zuid met identificatienummer NL.IMRO.1730.BPTerBorchRWzuid-0401 van de gemeente Tynaarlo;
- b. **bestemmingsplan:**  
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlage;
- c. **aanduiding:**  
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangege-  
duid, 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 ver-  
bonden bedrijvigheid, dan wel een naar de aard daarmee gelijk te stel-  
len beroepsmatige activiteit. De ruimtelijke uitstraling van het aan huis  
verbonden beroep dient in overeenstemming te zijn met de woonfunc-  
tie;
- f. **aan huis verbonden bedrijf:**  
het verrichten van werkzaamheden van dienstverlenende en/of ambach-  
telijk productieve aard zoals in de bijlage weergegeven lijst van aan-  
vaardbare 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 over-  
eenstemming te zijn met de woonfunctie;
- g. **bebouwing:**  
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- h. **bed and breakfast:**  
een kleinschalige aan de woonfunctie ondergeschikte accommodatie  
voor uitsluitend logies en ontbijt;

- i. **bestemmingsgrens:**  
de grens van een bestemmingsvlak;
- j. **bestemmingsvlak:**  
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- k. **bijbehorend bouwwerk:**  
uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;
- l. **bouwen:**  
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
- m. **bouwgrens:**  
een grens van een bouwvlak;
- n. **bouwperceel:**  
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- o. **bouwperceelgrens:**  
een grens van een bouwperceel;
- p. **bouwwerk:**  
een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;
- 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. **dienstverlenend bedrijf:**  
het bedrijfsmatig verlenen van diensten door kapsalons, schoonheidssalons, fotostudio's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en praktijkruimten;
- s. **erker:**  
een ondergeschikte uitbouw van het hoofdgebouw met een beperkte omvang (breedte, bouwhoogte, diepte) en transparante verschijningsvorm;



- t. **gebouw:**  
elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- u. **gevel:**  
een bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen een dak;
- v. **hoofdgebouw:**  
een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;
- w. **overig bouwwerk:**  
een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;
- x. **pand:**  
de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;
- y. **peil:**
  1. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die 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;
  3. indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil (of een plaatselijk aan te houden waterpeil);
- 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. **steiger:**  
lange, smalle, boven het water aangebrachte constructie, welke kan dienen als aanlegplaats voor boten;

- bb. terras:  
rechthoekige, boven het water aangebrachte constructie, welke kan dienen als aanlegplaats voor boten; aan of op een terras is het niet toegestaan om vaste (bijbehorende) bouwwerken te plaatsen;
- cc. voorgevel:  
de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel;
- dd. waterhuishoudkundige voorzieningen:  
voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede water aan- en afvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit, zoals duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten, sloten, greppels en vijvers, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen;
- ee. waterkant  
daar waar land ophoudt en een water, zoals beek, vijver, rivier, meer of kanaal begint;
- ff. 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 boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- c. de bouwhoogte van een bouwwerk:  
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- 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;
- e. 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;
- f. het bebouwd oppervlak van een bouwperceel:  
de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen;
- g. de afstand tot de (zijdellingse) grens van een bouwperceel:  
vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (zijdellingse) grens van een bouwperceel;
- h. lessenaarsdak:  
in afwijking van het bepaalde onder b en c bij een woning met een lessenaarsdak wordt het hoogste punt van het dak aangemerkt als bouwhoogte en het laagste punt van de goot c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel als goothoogte.

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.

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.

# 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**

### **Verkeer - Fietspad**

#### **3.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer - Fietspad' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. fiets- en voetpaden;
- b. water;
- c. kaden en oeverstroken;
- d. groenvoorzieningen;
- e. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en/of waterkering;
- f. kunstwerken, bruggen en duikers;
- g. nutsvoorzieningen.

#### **3.2 Bouwregels**

##### **3.2.1 Gebouwen en overkappingen**

Ten aanzien van deze bestemming geldt dat geen gebouwen mogen worden gebouwd.

##### **3.2.2 Bijbehorende bouwwerken**

Voor het bouwen van overige bouwwerken, 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 4**

### **Water**

#### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sloten, vaarten en daarmee gelijk te stellen waterlopen;
- b. recreatief medegebruik;
- c. ontsluitingen in de vorm van (duiker)bruggen ter plaatse van de aanduiding 'brug';
- d. kunstwerken, (duiker)bruggen en duikers;
- e. kaden en oeverstroken;
- f. steigers en terrassen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. fiets- en voetpaden;
- i. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en/of waterkering;
- j. nutsvoorzieningen.

#### **4.2 Bouwregels**

##### **4.2.1 Gebouwen en overkappingen**

Ten aanzien van deze bestemming geldt dat geen gebouwen mogen worden gebouwd.

##### **4.2.2 Bijbehorende bouwwerken**

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. steigers zijn toegestaan tot maximaal 4,5 m gerekend vanuit de waterkant en met een maximale breedte van 1,25 m, waarbij het aantal steigers per bouwperceel niet meer mag bedragen dan één;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'terras' zijn in plaats van steigers (conform artikel 4.2.2, lid a) terrassen boven het water toegestaan tot maximaal 4,5 m gerekend vanuit de waterkant en met een maximale breedte van 4,0 m, waarbij het aantal terrassen per bouwperceel niet meer mag bedragen dan één;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken mag niet meer bedragen dan 15 m.



### 4.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. lid 4.2.2, onder a en toestaan dat steigers worden gebouwd aan het einde van doodlopende wegen tot maximaal 4,5 m gerekend vanuit de waterkant en met een maximale breedte van 13 m;

mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- het landschaps- en bebouwingsbeeld;
- de woonsituatie;
- de verkeersveiligheid.

## **Artikel 5**

### **Woongebied**

#### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met:
  - een aan huis verbonden beroep;
  - een bed and breakfast;
- b. tuinen, erven, terreinen;
- c. verkeer- en verblijf;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. water en watergangen;
- h. kaden en oeverstroken;
- i. kunstwerken, bruggen en duikers;
- j. nutsvoorzieningen;
- k. waterhuishoudkundige voorzieningen.

#### **5.2 Bouwregels**

##### **5.2.1 Gebouwen en overkappingen**

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. het aantal woningen bedraagt ten hoogste 147;
- b. hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- c. de afstand van de niet aangebouwde zijde van het hoofdgebouw tot de zijdelingse grens van het bouwperceel bedraagt tenminste 3 m;
- d. op het zuidelijkste eiland dient de voorgevel van een hoofdgebouw met ten minste één punt in de met de aanduiding 'gevellijn' voorziene bouwgrens te worden gebouwd;
- e. de oppervlakte van een hoofdgebouw mag per bouwperceel maximaal bedragen:
  - 1. bij een perceelsgrootte tot 600 m<sup>2</sup>: 40% van het bouwperceel;
  - 2. bij een perceelsgrootte van 600 m<sup>2</sup> tot 1.000 m<sup>2</sup>: 240 m<sup>2</sup> vermeerderd met 30% van de grootte van het bouwperceel die de 600 m<sup>2</sup> te boven gaat;
  - 3. bij een perceelsgrootte vanaf 1.000 m<sup>2</sup>: 360 m<sup>2</sup> vermeerderd met 20% van de grootte van het bouwperceel die de 1.000 m<sup>2</sup> te boven gaat tot een maximum van 600 m<sup>2</sup>;
- f. woningen worden vrijstaand gebouwd, in uitzondering hierop mogen woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - categorie 1' tevens twee-onder-een-kap worden gebouwd;

- g. de goot- en bouwhoogte van de hoofdgebouwen bedragen niet meer dan respectievelijk 8 m en 12 m; alleen als het hoofdgebouw plat wordt afgedekt, mag de bouwhoogte niet meer dan 8,5 m bedragen;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - categorie 1' wordt minimaal 80% van het hoofdgebouw voorzien van een minimale dakhelling van 20 graden;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - categorie 2' wordt het hoofdgebouw voorzien van een lessenaarsdak met een minimale dakhelling van 20 graden of een plat dak;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - categorie 3' wordt het hoofdgebouw voorzien van een zadeldak, met een minimale dakhelling van 20 graden, of een platdak.
- k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - categorie 4' wordt het hoofdgebouw voorzien van een zadeldak of een alzijdig dak, met een minimale dakhelling van 20 graden, of een platdak.

#### 5.2.2 Bijbehorende bouwwerken met meer dan één wand

Op de in lid 5.1 bedoelde gronden mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. bijbehorende bouwwerken dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. bijbehorende bouwwerken dienen ten minste 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd, met dien verstande dat erkers tot maximaal 1,6 m uit de gevel van het hoofdgebouw ook op een kortere afstand tot, dan wel voor de voorgevel van het hoofdgebouw zijn toegestaan;
- c. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken maximaal 3,5 m bedraagt;
- d. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken maximaal 6 m bedraagt, met dien verstande dat in geval van platte afdekking de bouwhoogte niet meer dan 4 m bedraagt;
- e. de maximaal toegestane oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bedraagt per bouwperceel niet meer dan 60 m<sup>2</sup>, met inachtneming van de beperking dat niet meer dan 50% van een bouwperceel mag worden bebouwd.

#### 5.2.3 Bijbehorende bouwwerken met maximaal één wand

Op de in lid 6.1 bedoelde gronden mogen bijbehorende bouwwerken met maximaal één wand worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. bijbehorende bouwwerken dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. bijbehorende bouwwerken dienen ten minste 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd, met dien verstande dat erkers tot maximaal 1,6 m uit de gevel van het hoofdgebouw ook op een kortere afstand tot, dan wel voor de voorgevel van het hoofdgebouw zijn toegestaan;

- c. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken maximaal 3,5 m bedraagt;
- d. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken maximaal 6 m bedraagt, met dien verstande dat in geval van platte afdekking de bouwhoogte niet meer dan 4 m bedraagt;
- e. maximaal 50% van een bouwperceel mag worden bebouwd.

#### 5.2.4 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en verkeer en verblijf, gelden de volgende regels:

- a. de inhoud van een gebouw bedraagt niet meer dan 50 m<sup>3</sup>;
- b. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m.

#### 5.2.5 Overige bouwwerken

Op de in lid 5.1 bedoelde gronden mogen overige bouwwerken worden gebouwd met dien verstande dat:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevellijn maximaal 2 m bedragen en voor de voorgevellijn maximaal 1 m;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, op het bij de woning behorende erf niet meer mag bedragen dan 10 m;
- c. de hoogte van overige bouwwerken niet meer mag bedragen dan 15 m.

### 5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats van de bebouwing met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het landschaps- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid.

### 5.4 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. lid 5.2.1, onder c en toestaan dat de afstand tot de (zijdelingse) grenzen van een bouwperceel minder bedraagt dan 3 m;
- b. lid 5.2.2, onder a, ten behoeve van het bouwen erkers buiten het bouwvlak tot maximaal 1,6 m voor de voorgevel;
- c. lid 5.2.2, onder b, ten behoeve van het bouwen van bijbehorende bouwwerken tot 2 m voor (het verlengde van) de voorgevel;
- d. lid 5.2.2, onder d, en toestaan dat de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken vergroot wordt:
  1. tot een oppervlakte van 80 m<sup>2</sup>, mits het bouwperceel tenminste 500 m<sup>2</sup> bedraagt, dan wel de vergroting gelet op het levensloopbe-

stendig 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 tenminste 750 m<sup>2</sup> bedraagt;

mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- het landschaps- en bebouwingsbeeld;
- de woonsituatie;
- de verkeersveiligheid.

## 5.5 Specifieke gebruiksregels

### 5.5.1 Toegestaan gebruik

In overeenstemming met deze bestemming is het gebruik van de gebouwen voor:

- a. aan huis verbonden beroepen, voor zover 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 bijbehorend bouwwerk 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 vloeroppervlakte van het hoofdgebouw en bijbehorend bouwwerk met een maximum van 45 m<sup>2</sup> bedragen, met dien verstande dat de aan huis verbonden activiteiten plaatsvinden in een afgebakend en/of helder begrensde deel van het hoofdgebouw en/of bijbehorend bouwwerk;
  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.
- b. een bed and breakfastvoorziening, uitsluitend indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
  1. de vestiging van een bed and breakfast wordt gerealiseerd binnen de woning, waarbij geen afzonderlijke entree en/of oprit wordt aangelegd;
  2. er mag aan maximaal vier personen nachtverblijf worden verschaft;
  3. het aantal slaapkamers bedraagt niet meer dan twee;

4. de oppervlakte van de bed and breakfast bedraagt niet meer dan 30% van het bestaande vloeroppervlak van de woning waarbij de totale oppervlakte ten hoogste 45 m<sup>2</sup> bedraagt;
5. een bed and breakfast mag geen tekenen van een wooneenheid vertonen, zoals een keuken. Eigen sanitaire voorzieningen zijn wel toegestaan;
6. een bed and breakfast dient te worden geëxploiteerd door de bewoner van de woning;
7. het aanbrengen van reclame-uitingen van beperkte omvang in de tuin of aan het pand is 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. er dient te worden geparkeerd op eigen terrein.

#### 5.5.2 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met dit bestemmingsplan wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in elk geval wordt verstaan:

- a. het gebruiken van vrijstaande bijbehorend bouwwerken ten behoeve van woonfuncties;
- b. het gebruik van gronden voor reclamationdoeleinden anders dan voor het op de gronden gevestigde beroep/bedrijf;
- c. het gebruik van de gronden of bouwwerken voor bedrijvigheid anders dan aan huis verbonden beroepen.

#### 5.6 Afwijken van de gebruiksregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de gebruiksregels ten behoeve van:

- a. het gebruik de gebouwen ten behoeve van aan huis verbonden bedrijven, uitsluitend indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
  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 bijbehorend bouwwerk worden verricht;
  3. het bedrijf dient te worden uitgeoefend door de bewoner van de woning;
  4. het deel van de voor uitoefening van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten mag tot 30% van de met bouwvergunning gerealiseerde vloeroppervlakte van het hoofdgebouw en bijbehorend bouwwerk bedragen, met een maximum oppervlakte van 45 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat de aan huis verbonden activiteiten plaatsvinden in een afgebakend en/of helder begreemd deel van het hoofdgebouw- en/of bijbehorend bouwwerk;

5. er mogen geen omgevingsvergunningplichtige activiteiten als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of meldingsplichtige activiteiten volgens het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer 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 als bijlage bij deze regels;
  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;
- b. een grotere bed and breakfast en/of een bed and breakfast in bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat:
1. de vestiging van een bed and breakfast wordt gerealiseerd binnen de woning en/of in bijbehorend bouwwerken, waarbij geen afzonderlijke entree en/of oprit worden aangelegd;
  2. per bouwperceel aan maximaal acht personen nachtverblijf wordt verschaft;
  3. per bouwperceel het aantal slaapkamers niet meer bedraagt dan vier;
  4. de oppervlakte van de bed and breakfast niet meer bedraagt dan 30% van het bestaande vloeroppervlak van de woning en bijbehorend bouwwerken, waarbij de totale vloeroppervlakte ten behoeve van een bed and breakfast per bouwperceel ten hoogste 100 m<sup>2</sup> bedraagt;
  5. een bed and breakfast geen tekenen vertoont van een wooneenheid, zoals een keuken. Eigen sanitaire voorzieningen zijn wel toegestaan;
  6. een bed and breakfast wordt geëxploiteerd door de bewoner van de woning;
  7. het aanbrengen van reclame-uitingen van beperkte omvang in de tuin of aan het pand is toegestaan indien deze niet hoger zijn dan 1 m en geen grotere oppervlakte hebben dan 0,5 m<sup>2</sup> en lichtreclame niet is toegestaan;
  8. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;

9. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, waaronder onder meer belemmeringen voor de ontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven worden verstaan.



# 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 6**

### **Anti-dubbeltelregel**

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 7**

### **Algemene afwijkingsregels**

7.1 Bij omgevingsvergunning kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de milieusituatie;

worden afgeweken van het bepaalde in het plan:

- a. de in het plan gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die aantallen, maten, afmetingen en percentages;
- b. en worden toegestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. voor de bouw van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van openbaar nut zoals gemalen, transformatorstations, telefooncellen, wachthuisjes en dergelijke, tot een maximum inhoud van 200 m<sup>3</sup> en een maximum bouwhoogte van 3 m, mits deze op zorgvuldige wijze landschappelijk worden ingepast;
- d. voor het gebruik van gronden ten behoeve van het opwekken van zonne-energie, met dien verstande dat:
  - zonnepanelen zijn toegestaan tot een bouwhoogte van 2,5 m en met een grondoppervlakte van maximaal 2.000 m<sup>2</sup>;
  - de zonnepanelen op een goede wijze landschappelijk wordt ingepast;
- e. voor het bouwen van hogere erf- en terreinafscheidingen.

7.2 De onder 7.1 bedoelde omgevingsvergunningen mogen niet leiden tot een onevenredige aantasting van:

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

## **Artikel 8**

### **Algemene gebruiksregels**

Onder strijdig gebruik wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijvingen, waaronder in elk geval wordt begrepen:

- a. het gebruik van gronden als stort- en opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens voor zover deze opslag geschiedt in het kader van het normale onderhoud en behoudens de gronden waar dit overeenkomstig dit plan is toegestaan;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken als seksinrichting;
- c. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen.



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 9**

### **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 voor het bouwen 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 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 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 strijdige 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 overgangsbepalingen van dat plan.

## **Artikel 10**

### **Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan 'Ter Borch, Rietwijk Zuid'.

# Colofon

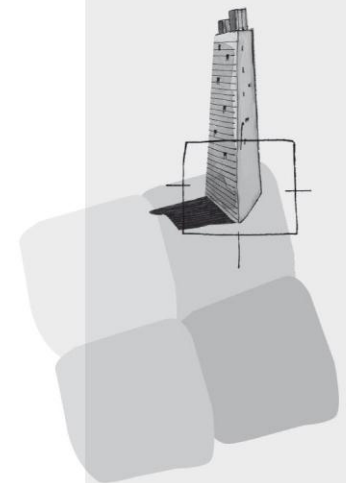
Opdrachtgever  
Gemeente Tynaarlo

Contactpersoon  
De heer H. Feenstra

Bestemmingsplan  
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding  
De heer F. Wiersma  
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer  
247.00.10.35.00



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