

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS	2
Artikel 1 Begrippen.....	2
Artikel 2 Wijze van meten	5
HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS	6
Artikel 3 Groen	6
Artikel 4 Maatschappelijk	7
Artikel 5 Verkeer – Verblijf	8
Artikel 6 Water	9
HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS.....	10
Artikel 7 Anti-dubbeltelbepaling	10
Artikel 8 Algemene gebruiksregels	11
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels	12
HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS.....	13
Artikel 10 Overgangsrecht	13
Artikel 11 Slotregel.....	14

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

a. plan:

het Bestemmingsplan Groote Veen Eelde, herziening maatschappelijke voorzieningen, van de gemeente Tynaarlo;

b. bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1730.BPHerzGVmaatvoorz-0301 met de bijbehorende regels (en bijlagen);

c. aan- of uitbouw:

een onderdeel van een hoofdgebouw dat door de vorm daarvan onderscheiden kan worden en dat door zijn ligging en/of in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan de hoofdvorm;

d. 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;

e. aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de planregels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

f. aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

g. bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

h. begane grond:

de bouwlaag van een gebouw, welke rechtstreeks ontsloten wordt vanaf het straatniveau;

i. bestaand:

1. het gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip aanwezig is of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning;
2. het onder 1 bedoelde geldt niet voor zover 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;

j. bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

k. bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

l. bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk met een dak;

m. 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;

n. bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

o. bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke bouwhoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en de verdieping onder de kap;

p. bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

q. bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

r. bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

s. bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

t. 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;

u. gebouw:

elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

v. gevel:

een bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen een dak;

w. hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmeting, dan wel gelet op de bestemming, als het belangrijkste gebouw valt aan te merken, met inbegrip van aan- en uitbouwen;

x. kap:

een dakafdekking onder een hoek van meer dan 5 graden met het horizontale vlak;

y. maatschappelijke voorzieningen:

educatieve, (sociaal-)medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, sport- en recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

z. normaal onderhoud:

het onderhoud, dat gelet op de bestemming regelmatig noodzakelijk is voor een goed beheer en gebruik van de gronden en gebouwen die tot de betreffende bestemming behoren;

aa. 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);

bb. seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

cc. woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 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;

2.3 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;

2.4 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;

2.5 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;

2.6 de afstand tot de (zijdellingse) perceelsgrens:

vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (zijdellingse) grens van een bouwperceel;

2.7 lessenaarsdak

in afwijking van het bepaalde onder 2.2 en 2.4 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 meter bedraagt.

Voorzover in de regels een goothoogte en dakhelling is voorgeschreven, is het bepaalde onder 2.2 niet van toepassing op dakkapellen en op dakvlakken die niet evenwijdig aan de noklijn zijn gelegen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

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.

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 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
 1. 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;
- b. verkeer en verblijf;
- c. openbare nutsvoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen en water;
- e. 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 op de verbeelding weergegeven gebiedsaanduiding 'overige zonen – 12,5 meter zone' de bouwhoogte van gebouwen niet meer bedraagt dan de afstand van het gebouw tot de zuidelijke dan wel oostelijke grens van deze gebiedsaanduidingszone.
- 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 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen middels omgevingsvergunning, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

afwijken van het bepaalde in 4.2, onder b, sub 2 tot een bouwhoogte van 2 m.

Artikel 5 Verkeer – Verblijf

5.1 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.

Onder openbare nutsvoorzieningen is tevens een bergbezinkriool begrepen.

Onder groenvoorziening is tevens de aanleg van laanbeplanting begrepen.

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 6 m bedraagt.

Artikel 6 Water

6.1 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, taluds en groenvoorzieningen begrepen.

In de bestemming zijn geen ligplaatsen voor woonschepen begrepen.

6.2 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,.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 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 8 Algemene gebruiksregels

Uitsluiting seksinrichting

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

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 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 voor zover dit gelet op het gebruik en/of de constructie noodzakelijk is;
- b. 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 m²;
- c. het bepaalde in het plan en worden toegestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. 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:
 1. de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m³ bedraagt.

9.2 De onder 9.1 bedoelde afwijkingen mogen niet leiden tot een onevenredige aantasting van:

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

10.1.1 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.

10.1.2 Bij een omgevingsvergunning kan eenmalig worden afgeweken van lid 10.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 10.1.1 met maximaal 10%.

10.1.3 Lid 10.1.1 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 overgangsregels van dat plan.

10.2 Overgangsrecht gebruik

10.2.1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

10.2.2 Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 10.2.1, 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.

10.2.3 Indien het gebruik, bedoeld in het lid 10.2.1, 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.

10.2.4 Lid 10.2.1 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 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Grootte Veen Eelde, herziening maatschappelijke kavel.