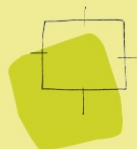


bestemmingsplan  
Supermarkt Ter Borch  
Eelderwolde

ontwerp



gemeente Tynaarlo



**BügelHajema**

Ruimte voor de leefomgeving



bestemmingsplan Regels

# **Supermarkt Ter Borch Eelderwolde**

ontwerp

## Inhoudsopgave

<b>Regels</b>		<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>7</b>
Artikel 1	Begrippen	7
Artikel 2	Wijze van meten	11
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>13</b>
Artikel 3	Detailhandel - Supermarkt	13
Artikel 4	Groen	15
Artikel 5	Verkeer	17
Artikel 6	Leiding - Gas	19
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>21</b>
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	21
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	23
Artikel 9	Overige regels	25
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>27</b>
Artikel 10	Overgangsrecht	27
Artikel 11	Slotregel	29

# bestemmingsplan Supermarkt Ter Borch Eelderwolde

## **Regels**

# bestemmingsplan Supermarkt Ter Borch Eelderwolde

## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

**1.1 plan:**

het bestemmingsplan Supermarkt Ter Borch Eelderwolde met identificatienummer NL.IMRO.1730.BPSupermarktTBEW-0301 van de gemeente Tynaarlo;

**1.2 bestemmingsplan:**

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

**1.3 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;

**1.4 aanduidingsgrens:**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

**1.5 bebouwing:**

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

**1.6 bestaand:**

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;
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;

**1.7 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak;

**1.8 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.9 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;

**1.10 bouwen:**

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

**1.11 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak;



**1.12 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;

**1.13 bouwperceel:**

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

**1.14 bouwperceelgrens:**

de grens van een bouwperceel;

**1.15 bouwvlak:**

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

**1.16 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;

**1.17 brutovloeroppervlakte:**

de totale ruimte van een winkel bestaande uit winkelvloeroppervlak en niet voor consumenten toegankelijke ruimte (opslag, kantine et cetera);

**1.18 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;

**1.19 gebouw:**

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

**1.20 kunstobject:**

voortbrengsel van de beeldende kunsten in de vorm van een bouwwerk, geen gebouw of overkapping zijnde;

**1.21 overkapping:**

een bouwwerk van één bouwlaag dat dient ter overdekking en met maximaal één wand is omgeven;

**1.22 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;

**1.23 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 massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

bestemmingsplan Supermarkt Ter Borch Eelderwolde

## Artikel 2 Wijze van meten

Bij de 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:

boven peil tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) 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 scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

### 2.6 de afstand tot de (zijdelingse) grens van een bouwperceel:

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

### 2.7 lessenaarsdak

In afwijking van het bepaalde onder 2.2 en 2.4 wordt bij een woning met een lessenaarsdak het hoogste punt van 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.

Voorzover in de regels een goothoogte 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 Detailhandel - Supermarkt

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'detailhandel-supermarkt' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel in de vorm van een supermarkt;
- met de daarbij behorende:
- b. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
  - c. openbare nutsvoorzieningen;
  - d. groenvoorzieningen.

Onder verkeers- en verblijfsvoorzieningen zijn wegen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, berm, en water inbegrepen.

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - ondergrondse containers' zijn in de bestemming tevens begrepen 3 ondergrondse glascontainers en 2 ondergrondse kledingcontainers.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 8 m.

##### 3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt niet meer dan 5 m;
- b. de bouwhoogte van reclamemasten bedraagt niet meer dan 4 m, met dien verstande dat uitsluitend 1 reclamemast is toegestaan nabij de inrit naar het parkeerterrein aan de Borchsingel;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m;
- d. voor het overige bedraagt de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m.

#### 3.3 Specifieke gebruiksregels

- a. Er is maximaal één supermarkt toegestaan met een maximaal winkelvloeroppervlak van 2.000 m<sup>2</sup> en een maximum brutovloeroppervlakte van 3.000 m<sup>2</sup>. De winkelvloeroppervlakte is aangegeven op de in de bijlage bij de regels opgenomen plattegrond van de supermarkt;
- b. In aanvulling op het bepaalde onder a geldt dat het winkelvloeroppervlak ten behoeve van detailhandel (inclusief supermarkten) uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- c. het gebruik van de gronden voor een supermarkt is uitsluitend toegestaan indien binnen de bestemming Detailhandel - Supermarkt een parkeerterrein wordt gerealiseerd met 187 parkeerplaatsen en deze parkeerplaatsen in stand worden gehouden;
- d. Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in elk geval wordt begrepen:
  1. het gebruik van de gronden en/of opstallen voor het gebruik van terreinverlichting buiten de openingstijden van de supermarkt;
  2. het gebruik van de gronden en/of opstallen voor:
    - Laden en lossen van vrachtwagens buiten de in pandige voorzieningen;
    - Laden en lossen van vrachtwagens, inclusief daarmee samenhangend verkeer van vrachtwagens, op de volgende dagen van de week:
    - Op maandagen tussen 08.00 en 09.00 uur, tussen 11.30 en 13.30 uur en tussen 14.30 en 15.30 uur;

## bestemmingsplan Supermarkt Ter Borch Eelderwolde

- Op dinsdagen tussen 08.00 en 9.00 uur, tussen 11.30 en 13.30 uur en tussen 14.30 en 15.30 uur;
  - Op woensdagen tussen 08.00 en 09.00 uur en tussen 11.30 en 13.00 uur;
  - Op donderdagen tussen 08.00 en 09.00 uur, tussen 11.30 en 13.30 uur en tussen 14.30 en 15.30 uur;
  - Op vrijdagen tussen 08.00 en 09.00 uur, tussen 11.30 en 13.30 uur en tussen 14.30 en 15.30 uur.
  - met dien verstande dat het bepaalde hiervoor niet van toepassing is tijdens schoolvakanties van OBS Ter Borch en/of CBS De Rietzanger;
3. het gebruik van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting', als inrit of uitrit voor personenauto's tot het parkeerterrein van de supermarkt.

## **Artikel 4 Groen**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. water en oeverstroken;
- c. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. openbare nutsvoorzieningen;
- f. kunstobjecten.

Binnen de bestemming zijn eveneens voorzieningen in de vorm van fiets- en voetpaden en overige verhardingen begrepen.

### **4.2 Bouwregels**

#### **4.2.1 Gebouwen**

Binnen de bestemming is het bouwen van gebouwen niet toegestaan.

#### **4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 8,5 m en de maximale oppervlakte niet meer bedraagt dan 10 m<sup>2</sup>.





## **Artikel 5 Verkeer**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en straten;
  - b. pleinen;
  - c. voet- en fietspaden;
- met de daarbij behorende:
- d. parkeervoorzieningen;
  - e. groenvoorzieningen, bermen en water;
  - f. kunstwerken, bruggen en duikers;
  - g. openbare nutsvoorzieningen;
  - h. kunstobjecten.

Het aantal rijstroken van de in de bestemming begrepen wegen mag ten hoogste het bestaande aantal bedragen.

De inrichting van de wegen, straten, voet- en fietspaden is hoofdzakelijk gericht op de afwikkeling van verkeer.

### **5.2 Bouwregels**

#### **5.2.1 Algemeen bouwen**

Op de in lid 5.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat de bouwhoogte, anders dan voor bouwwerken rechtstreeks ten dienste van geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, niet meer dan 5 m bedraagt.

#### **5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van palen en masten mag ten hoogste 12 m bedragen;
- b. de hoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks voor de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, mag ten hoogste 10 m bedragen.



## **Artikel 6 Leiding - Gas**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Leiding - Gas' 'aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar geldende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, het beheer en het onderhoud van de bestaande ondergrondse leiding voor het transport van gas met de daarbij behorende belemmeringsstrook.

De regels van deze dubbelbestemming gelden primair ten opzichte van de regels van iedere andere bestemming, waarmee deze dubbelbestemming samenvalt.

### **6.2 Bouwregels**

Op of in de in lid 6.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de leiding(en) worden gebouwd. Overige gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan uit oogpunt van externe veiligheid en energieleveringszekerheid.

### **6.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

### **6.4 Specifieke gebruiksregels**

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in elk geval wordt begrepen:

- a. het permanent opslaan van goederen, met uitzondering het opslaan van goederen ten behoeve van inspectie en onderhoud van de gastransportleiding;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken als risicogevoelig object.

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

- a. Het is verboden op of in de gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
  1. het aanbrengen en rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
  2. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
  3. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
  4. het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
  5. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.
- b. Het verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden welke:
  1. het normale onderhoud ten aanzien van de leiding en belemmeringsstrook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
  2. graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten vormen;
  3. reeds in uitvoering zijn of aanwezig zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
  4. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of mogen worden uitgevoerd krachtens de omgevingsvergunning die met toepassing van de gemeente coördinatie-regeling als bedoeld in artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening voor het project 'bouw supermarkt Ter Borch Eelderwolde' na de vaststelling van het bestemmingsplan Supermarkt Ter Borch Eelderwolde wordt verleend.
- c. Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, kan worden verleend indien de betreffende werken en/of werkzaamheden de

- belangen van de leiding niet schaden.
- d. Alvorens te beslissen op een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen van de leiding niet worden geschaad en welke voorwaarden dienen te worden gesteld om eventuele schade te voorkomen.

## **Hoofdstuk 3    Algemene regels**

### **Artikel 7    Anti-dubbelregel**

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**

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;
- a. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen.





## **Artikel 9 Overige regels**

### **Uitsluiting seksinrichting**

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



## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 10 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 11 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Supermarkt Ter Borch Eelderwolde.