V o o r s c h r i f t e n

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Bestemmingsbepalingen

Artikel 1 Relatie met het bestemmingsplan Ter Borch 7
Artikel 2 Begripsbepalingen 8
Artikel 3 Woongebied 9

Hoofdstuk 2 Algemene bepalingen

Artikel 4 Anti-dubbeltelbepaling 13

Hoofdstuk 3 Overgangsbepalingen en slotbepaling

Artikel 5 Overgangsrecht 17
Artikel 6 Slotbepaling 18

Bijlagen

Hoofdstuk 1
Bestemmingsbepalingen

Artikel 1
Relatie met het bestemmingsplan Ter Borch

Ten aanzien van de in de uitwerking begrepen gronden geldt dat de voorschriften, gegeven in het bestemmingplan Ter Borch, vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 24-08-2004 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 15-03-2005 eveneens van toepassing zijn.

Artikel 2
Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

a. het plan:
het bestemmingsplan Ter Borch, plan van uitwerking Tuinwijk Hayo Ripperdalaan;

b. bouwgrens:
een grens van een bouwvlak;

c. bouwvlak:
een als zodanig op de plankaart aangegeven vlak.

Artikel 3
Woongebied

3.1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor woongebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. wonen;
b. verkeer en verblijf;
c. openbare nutsvoorzieningen;
d. groenvoorzieningen en water.

3.2 Bebouwingsbepalingen

a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:
   1. de hoofdgebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
   2. het aantal woningen bedraagt niet meer dan 40;
   3. de woningen worden vrijstaand of tot maximaal acht aaneen gebouwd;
   4. de afstand van een niet-aaneen gebouwde gevel tot de zijdelingse grens van het bouwperceel bedraagt ten minste 3 m;
   5. het oppervlak dat van een bouwperceel mag worden bebouwd, bedraagt:
      - bij een perceelsgrootte tot 600 m^2: maximaal 40%;
      - bij een perceelsgrootte van 600 m^2 tot 1.000 m^2: 240 m^2 vermeerderd met 30% van de perceelsgrootte die de 600 m^2 te boven gaat;
      - bij een perceelsgrootte vanaf 1.000 m^2: 360 m^2 vermeerderd met 20% van de perceelsgrootte die de 1.000 m^2 te boven gaat tot een maximum van 600 m^2;
   6. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 12 m;
   7. aan- en uitbouwen dienen aan het hiervoor gestelde te voldoen, dan wel aan het gestelde onder b (regeling bijgebouwen).

b. Voor het bouwen van bijgebouwen en aan- en uitbouwen, voorzover deze niet voldoen aan het bepaalde onder a, ten behoeve van wonen gelden de volgende bepalingen:
   1. er dient binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak te worden gebouwd;
   2. de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan respectievelijk 3,5 m en 6 m, met dien verstande dat in geval van platte afdekking de bouwhoogte niet meer dan 4 m bedraagt;
   3. de gezamenlijke oppervlakte bedraagt niet meer dan 60 m^2.

c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
   1. de bouwhoogte bedraagt op het bij de woning behorende erf niet meer dan 10 m;
   2. voor het overige bedraagt de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m;
   3. niet meer dan 50% van een bouwperceel mag worden bebouwd;
   4. voor het bouwen van erf- en terreinafscheidingen is in afwijking van het voorgaande artikel 12, sub f van het bestemmingsplan Ter Borch van toepassing.

3.3 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 aan- en uitbouwen en bijgebouwen in die zin dat deze 3 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw moeten worden gebouwd.

3.4 Afwijken van de bebouwingsbepalingen

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:
a. lid 3.2, sub a, onder 2 met dien verstande dat het aangegeven aantal woningen met niet meer dan 10% mag toenemen;
b. lid 3.2, sub b, onder 3:
   - tot een oppervlakte van 80 m², mits het bouwperceel ten minste 500 m² bedraagt, dan wel de vergroting gelet op het levensloopbestendig maken van de woning en/of de verminderde validiteit van de bewoner noodzakelijk is;
   - tot een oppervlakte van 90 m², mits het bouwperceel ten minste 750 m² bedraagt;
   - tot een oppervlakte van 100 m², mits het bouwperceel ten minste 1.000 m² bedraagt.

Hoofdstuk 2
Algemene bepalingen

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.

Hoofdstuk 3 Overgangsbepalingen en slotbepaling

Artikel 5
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 bepaalde in 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 strijdig 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 6
Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als: "Voorschriften behorende bij het bestemmingsplan Ter Borch, plan van uitwerking Tuinwijk Hayo Ripperdalaan", gemeente Tynaarlo.

B i j l a g e n

- Voorschriften moederplan

Algemene bepalingen

Artikel 1 **Begripsbepalingen**

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

a. *het plan:*
het bestemmingsplan Ter Borch van de gemeente Tynaarlo;

b. *de plankaart:*
de kaart met bijbehorende verklaring, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen;

c. *bestemmingsvlak:*
een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;

d. *bestemmingsgrens:*
een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;

e. *bouwen:*
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

f. *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;

g. *gebouw:*
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

h. *bebouwing:*
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

i. *bouwperceel:*
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

j. *peil:*

1. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de bouwhoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
2. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de bouwhoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

k. *woning:*
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

l. *bedrijfswoning/dienstwoning:*
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is;

m. *bestaand bouwwerk:*
een bouwwerk, dat ten tijde van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan bestaat, wordt gebouwd, dan wel nadien krachtens een melding of bouwvergunning, waarvoor de aanvraag voor dat tijdstip is ingediend, kan worden gebouwd;

n. *bestaand gebruik:*
het gebruik dat bestaat ten tijde van het van kracht worden van het betreffende gebruiksverbod;

o. *indelingslijn:*
een als zodanig op de plankaart aangeven lijn ten behoeve van het indelen van een bestemmingsvlak met het oog op een verschil in maatvoering en/of gebruik;

p. *bouwgrens:*
een als zodanig op de plankaart aangegeven lijn;

q. *bouwvlak:*
een op de plankaart door bouwgrenzen omsloten vlak;

r. *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, met inbegrip van aan- en uitbouwen;

s. *bijgebouw:*
een gebouw dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

t. *aan- of uitbouw:*
een onderdeel van een hoofdgebouw dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan de hoofdvorm;

u. *Staat van bedrijven:*
de als bijlage bij de voorschriften opgenomen Staat van bedrijven;

v. *maatschappelijke voorzieningen:*
educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen, sportvoorzieningen en recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de openbare dienstverlening.

Artikel 2 **Wijze van meten**

Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

a. *de bouwhoogte van een bouwwerk:*
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van het bouwwerk, ondergeschikte bouwdelen als schoorstenen en antennes niet meegerekend;

b. *de goothoogte van een bouwwerk:*
vanaf de snijlijn van een dakvlak en een evenwijdig aan de noklijn gelegen gevelvlak van een gebouw tot het peil;

c. *de oppervlakte van een bouwwerk:*
buitenwerks en tot het peil;

d. *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.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen van gebouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de afwijking niet meer dan 1 m bedraagt.

Bijzondere bepalingen

Artikel 12 **Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening**

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9, lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

a. richtlijnen voor de verlening van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen (artikel 2.5.1);
b. anti-cumulatiebepaling (artikel 2.5.2);
c. bereikbaarheid van bouwwerken voor wegverkeer (artikel 2.5.3);
d. bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten (artikel 2.5.4);
e. ruimte tussen bouwwerken (artikel 2.5.17);
f. erf- en terreinafscheidingen (artikel 2.5.18);
g. bouwen nabij bovengrondse hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen (artikel 2.5.19);
h. parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen (artikel 2.5.30).

Artikel 13 **Toepassing artikel 8, lid 2 van de Wet op de openluchtrecreatie**

Het bestemmingsplan verzet zich tegen het gebruik als bedoeld in artikel 8, lid 2 van de Wet op de openluchtrecreatie.

Artikel 14 **Algemene vrijstellingsbevoegdheid**

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

a. de op de plankaart of in de voorschriften gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;

b. het bepaalde in het plan en toestaan dat het beloop of profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of intensiteit daartoe aanleiding geven;

c. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;

d. het bepaalde in het plan voor het bouwen van antennes, waarvan de bouwhoogte ten hoogste 15 m mag bedragen en voor een centrale antenne tot een bouwhoogte van 25 m;

e. 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 en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits:
   - de inhoud per gebouwtje niet meer dan 100 m³ bedraagt;
   - de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 15 m bedraagt;

f. de onder a tot en met e bedoelde vrijstelling mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of bouwwerken.

Artikel 15 **Wijzigingsbevoegdheden**

1. Burgemeester en Wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat:
   a. een transformatorstation, gasdrukmeet- en regelstation, rioolgemaal en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwwerken van openbaar nut mogen worden gebouwd tot een maximum inhoud van 400 m³ en een maximum bouwhoogte van 4 m;
   b. de bestemming “laagveenontginning en beekdal” mag worden gewijzigd ten behoeve van de realisering van natuur- en landschapswaarden, met dien verstande dat:
      - de wijziging betrekking heeft op gebieden met een aaneengesloten oppervlakte van ten minste 30 ha, dan wel dat met het wijzigen van de bestemming van een kleiner gebied een belangrijke natuurontwikkelingsdoelstelling kan worden bereikt;
      - de wijziging geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woon- en werkklimaat in de omgeving, waaronder de ontsluiting en gevolgen voor de bedrijfsvoering begrepen;
      - in de voorschriften van het wijzigingsplan de gevolgen voor binnen het gebied gelegen bebouwing in de vorm van sanering en/of functieverandering en de wijze waarop inrichtende activiteiten dienen te worden getoetst aan de kenmerken van natuur- en landschapswaarden worden aangegeven;
      - de wijziging pas mag worden toegepast na beëindiging van het agrarisch gebruik;
      - in samenhang met de wijziging ten behoeve van de realisering van natuur- en landschapswaarden, de binnen het gebied met “wonen” aangegeven bouwpercelen mogen worden gewijzigd ten behoeve van de realisering van educatieve functies, expositieruimte en/of bezoekerscentrum, waarbij de oppervlakte van de bestaande bebouwing met ten hoogste 10% mag worden uitgebreid.

2. De onder 1 bedoelde wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3. Op de voorbereiding van het besluit tot wijziging is de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

Artikel 16 **Slotbepaling**

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel: "Voorschriften deel uitmakende van het bestemmingsplan Ter Borch, gemeente Tynaarlo".

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 27 januari 2004

, voorzitter

, griffier

31 augustus 200

Colofon

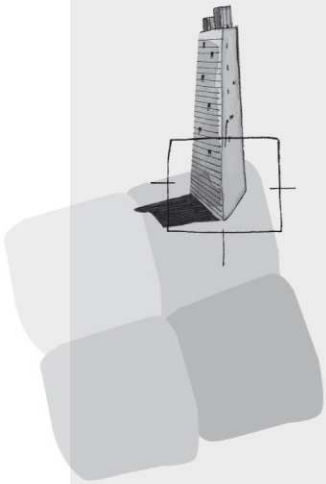
Opdrachtgever
Gemeente Tynaarlo

Bestemmingsplan
BügelHajema Adviseurs

Fotografie
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding
Mevrouw A.M. Reessink MSc
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
247.00.10.32.00



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
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort