



Businesspark Ter Borch

Woonwerkprogramma

Oktober 2018



Vooraf

Deze brochure geeft een overzicht van de regels die gelden voor het bouwen en voor de inrichting van de erven van de opstallen in het woonwerkprogrammagedeelte van het Businessplan Ter Borch in de gemeente Tynaarlo.

Aan de hand hiervan krijgen opdrachtgevers en (tuin)architecten op een compacte wijze aangereikt waar zij bij het ontwerpen van het bedrijfsgedeelte en de bedrijfswoning en tuin aan moeten voldoen. Het stelsel van regels en voorschriften is erop gericht om de gemeentelijke ambitie van een hoge kwaliteit voor de bedrijven en bedrijfswoningen in het plan en nabije omgeving te waarborgen.

De brochure bevat voor de kavels in het woonwerkprogramma relevante uittreksels uit achtereenvolgens:

- Het beeldkwaliteitplan "Businesspark Ter Borch" d.d. 5 juni 2018";
- Het bestemmingsplan "Businesspark Eelderwolde Ter Borch, plan van uitwerking Businesspark" d.d. 20 maart 2018.

Deze uittreksels maken de regels toegankelijker, maar komen niet in de plaats van de juridische plannen die onverkort in hun geheel geldig blijven. Het gehele bestemmingsplan is in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl.

De projectorganisatie Businessplan Ter Borch raadt u ten stelligste aan, voordat aan het ontwerp wordt begonnen, een en ander met het beoordelingsteam Businessplan Ter Borch te bespreken. In dit team werken samen team Publiekszaken en Veiligheid, de supervisor voor Ter Borch en de Welstandscommissie Libau. Dit beoordelingsteam bewaakt de naleving van de regels en voorschriften. Het beziet daartoe of een ontwerp voor een bedrijf of bedrijfswoning of inrichting van een erf hieraan voldoet.

November 2018

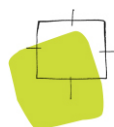
**Bestemmingsplan Eelderwolde Ter
Borch, plan van uitwerking
Businesspark**

V A S T G E S T E L D

Inhoud

Toelichting en bijlagen
Regels en bijlage
Verbeelding

20 maart 2018
Projectnummer 247.00.10.42.00



Ruimte voor de leefomgeving

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het Bestemmingsplan Eelderwolde Ter Borch, plan van uitwerking Businesspark met identificatienummer NL.IMRO.1730.BPUTBusinessparkTB-0401 van de gemeente Tynaarlo;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlage;

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 achtererfgebied:

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen;

1.6 bebouwing:

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

1.7 bedrijfsgebouw:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.8 bedrijfsvloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte conform NEN van de ruimte die wordt gebruikt voor een aan huis verbonden beroep of -bedrijf c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.9 bedrijfswoning of dienstwoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon die een functionele binding heeft met het bedrijf. Van een functionele binding is sprake indien deze persoon:

- een dienstverband van minimaal 18 uur per week bij het bedrijf heeft, of;
- als er geen dienstverband is, zijn hoofdinkomen uit het bedrijf genereert;

1.10 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;

1.11 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.12 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.13 bijgebouw:

een gebouw dat in bouwkundig en/of visueel opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

1.14 bouwen:

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

1.15 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.16 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;

1.17 bouwperceel:

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

1.18 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.19 bouwvlak:

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

1.20 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;

1.21 gebouw:

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

1.22 hoofdgebouw

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming, dan wel in bouwkundig /architectonisch opzicht het belangrijkste is;

1.23 horecabedrijf:

een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt;

1.24 horecabedrijf, categorie I:

een horecabedrijf, waar in hoofdzaak maaltijden en/of logies worden verstrekt en waar doorgaans geen overlast voor het leefklimaat veroorzaakt wordt, zoals restaurants, hotels en pensions en een horecabedrijf dat vooral is gericht op het overdag en 's avonds verstrekken van in hoofdzaak alcoholvrije dranken en eenvoudige etenswaren, zoals ijssalons, croissanterieën, lunchrooms en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen horecabedrijven;

1.25 hotel:

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies (per nacht) met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en/of dranken voor consumptie ter plaatse;

1.26 kantoor:

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve, boekhoudkundige c.q. financiële, organisatorische en/of zakelijke dienstverlening – niet zijnde detailhandel – al dan niet met een (publiekgerichte) baliefunctie;

1.27 kunstobject:

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

1.28 kunstwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde ten behoeve van civieltechnische en/of infrastructurele doeleinden, zoals een brug, een dam, een duiker, een tunnel, een via* of aquaduct, een sluis, dan wel een daarmee gelijk te stellen voorziening;

1.29 maatschappelijke voorzieningen:

educatieve, medische, (sociaal-)medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen, sportvoorzieningen en recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de openbare dienstverlening;

1.30 overkapping:

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

1.31 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;

1.32 pension:

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies voor langere tijd met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en/of dranken aan de logerende gasten;

1.33 permanente bewoning:

bewoning van een ruimte als hoofdverblijf;

1.34 restaurant:

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken;

1.35 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;

1.36 staat van bedrijven:

de als bijlage bij de regels opgenomen Staat van bedrijven;

1.37 voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien een gebouw met meerdere zijden aan een weg grenst, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel;

1.38 voorgevelbouwgrens:

het naar de weg gekeerde deel van de bouwperceelgrens;

1.39 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;

1.40 waterkant:

daar waar land ophoudt en een water, zoals een beek, vijver, rivier, meer of kanaal begint;

1.41 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:

2.1 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;

2.2 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;

2.3 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;

2.4 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;

2.5 de afstand tot de (zijdelingse) grens van een bouwperceel:

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

2.6 lessenaarsdak:

In afwijking van het bepaalde onder 2.1 en 2.3 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. Voor gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - bedrijvenpark' geldt dat ondergeschikte elementen die ten goede komen aan de plastic van het gebouw (bijvoorbeeld een entree of erker of daarmee vergelijkbare ondergeschikte elementen) de overschrijding maximaal 2 m mag bedragen.

Voorzover in de regels een goothoogte is voorgeschreven, is het bepaalde onder 2.1 niet van toepassing op dakkapellen en op dakvlakken die niet evenwijdig aan de noklijn zijn gelegen.

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - snelweg programma':
 1. transferium, waaronder voorzieningen ten behoeve van het openbaar vervoer, informatievoorzieningen, stalling en/of verhuur van vervoermiddelen, benzineverkoop- en servicepunt zijn begrepen;
 2. horeca in de vorm van hotel en restaurant;
 3. kantoren, uitsluitend voorzover de kantoorfunctie onderdeel uitmaakt van een ter plaatse gevestigd bedrijf en daaraan ondergeschikt is;
 4. bedrijven behorende tot de categorieën 1 tot en met 3.1 van de in de bijlagen opgenomen Staat van bedrijven, nader aangeduid als categorie A;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - bedrijvenpark':
 1. informatie-technologische, (bio)medisch-technologische en overige kennisintensieve bedrijvigheid, alsmede andere bedrijven behorende tot de categorieën 1 tot en met 3.1 van de in de bijlagen opgenomen Staat van bedrijven, nader aangeduid als categorie A;
 2. kantoren, uitsluitend voorzover de kantoorfunctie onderdeel uitmaakt van een ter plaatse gevestigd bedrijf en daaraan ondergeschikt is;
 3. maatschappelijke voorzieningen;
 4. horeca in de vorm van hotel en restaurant;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - wonen en werken':
 1. bedrijven behorende tot de categorieën 1 tot en met 2 van de in de bijlagen opgenomen Staat van bedrijven, nader aangeduid als categorie A;
 2. informatie-technologische, (bio)medisch-technologische en overige kennisintensieve bedrijvigheid behorend tot de categorieën 1 en 2;
 3. kantoren;
 4. maatschappelijke voorzieningen;
 5. horeca in de vorm van hotel en restaurant, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
 6. bedrijfswoningen;
- d. verkeers- en verblijfsvoorzieningen, waaronder wegen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen en water begrepen;
- e. openbare nutsvoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen.

Kantoren zoals bedoeld in lid 3.1 sub c onder 3 zijn toegestaan als zelfstandige kantoorfunctie welke onderdeel uitmaakt van de bedrijfswoning.

Binnen de bestemming zijn niet toegestaan;

- risicovolle inrichtingen;
- detailhandel, met uitzondering van detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;
- inrichtingen zoals bedoeld in artikel 40 juncto artikel 1 van de Wet geluidhinder.

Parkeren dient op eigen terrein te gebeuren.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

- a. het bouwperceel mag voor maximaal 50% worden bebouwd, met dien verstande dat indien bouwvlakken zijn opgenomen, gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte voor gebouwen bedraagt maximaal 25 m, met dien verstande dat de bouwhoogte ter plaatste van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' niet meer mag bedragen dan de aangegeven bouwhoogte;
- c. binnen een strook van 75 m gemeten vanuit het hart van de A7 mogen geen gebouwen worden gebouwd;
- d. de afstand van de voorgevel van gebouwen tot de voorgevelbouwgrens bedraagt:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - snelweg programma' 12 m;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - bedrijvenpark' 10 m of indien de voorgevel gericht is op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - wonen en werken' 4 m of indien de gronden direct grenzen aan en ten oosten zijn gelegen van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - wonen en werken' 6,5 m;
- e. de afstand van de gebouwen tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - snelweg programma' minimaal 10 m;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - bedrijvenpark' minimaal 7,5 m;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - wonen en werken' 3 m of indien grenzend aan openbaar gebied 5 m;
- f. in afwijking van het bepaalde in lid 3.2.1 sub d onder 2 geldt ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - bedrijvenpark' dat:
 1. van gebouwen met een gevelbreedte van 20 m tot 50 m, de afstand van de voorgevel tot de voorgevelbouwgrens, eenmalig met 37,5% van die gevelbreedte, met 1 m mag worden verkleind;
 2. van gebouwen met een gevelbreedte van 50 m en groter, de afstand van de voorgevel tot de voorgevelbouwgrens, tweemaal met een maximum van 37,5% van die gevelbreedte, met 1 m mag worden verkleind;

- g. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - wonen en werken' geldt dat:
1. per bouwperceel één bedrijfswoning is toegestaan met een maximale grondoppervlakte van 150 m²;
 2. de afstand tussen twee naastgelegen hoofdvolumes minimaal 9 m bedraagt;
 3. de bedrijfsgebouwen en bedrijfswoning samen één architectonisch volume vormen, met dien verstande dat:
 - a. bedrijfswoningen in combinatie met bedrijfsgebouwen verplicht dienen te worden gerealiseerd, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'horeca', waarvoor geldt dat bedrijfswoningen niet verplicht dienen te worden gebouwd.
 - b. de bedrijfswoning altijd achter het bedrijfsgedeelte wordt gebouwd;
1. Voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
- a. de bijgebouwen en overkappingen worden gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd;
 - b. de bijgebouwen en overkappingen worden in het achtererfgebied gebouwd;
 - c. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 m, met dien verstande dat in geval van platte afdekking de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedraagt;
 - d. de goothoogte van een bijgebouw en de bouwhoogte van een overkapping bedraagt niet meer dan 3 m;
 - e. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen, inclusief de oppervlakte van aan- en uitbouwen, die niet voldoen aan de eisen van het hoofdgebouw, bedraagt niet meer dan:
 - in geval van een bebouwingsgebied groter dan 100 m² en kleiner dan of gelijk aan 300 m²: 50 m², vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m²;
 - in geval van een bebouwingsgebied groter dan 300 m²: 90 m², vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m², tot een maximum van in totaal 150 m²;
 - In afwijking van voorgaande geldt bij een perceel waarbij zowel de voorgevel als de zijgevel naar de weg gekeerd zijn (hoekperceel): 80% van het bebouwingsgebied met een maximum van 150 m².

3.2.2 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 m³;
- b. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m.

3.2.3 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 16 m;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - snelweg programma' is één reclamemast toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 27,5 m en met een reclamebord in driehoeksverband van 10 m breed en 7 m hoog;
- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt niet meer dan 10 m;
- d. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - wonen en werken' een hek op een afstand van minimaal 1 m achter de voorgevelrooilijn is toegestaan;
- e. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 m.

3.3 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, zoals dit wordt beoogd in het beeldkwaliteitsplan Businesspark Ter Borch;
- de milieusituatie;
- de verkeersveiligheid.

3.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk plaatsvindt van:

- de verkeersveiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- de milieusituatie;
- het bebouwingsbeeld, zoals dit wordt beoogd in het beeldkwaliteitsplan Businesspark Ter Borch;

met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 3.2.1 sub d:
ten behoeve van het vaststellen van een afwijkende voorgevelbouwgrens;
- b. lid 3.2.1 sub g onder 3b:
mits de maximale toelaatbare geluidsbelasting in het kader van de Wet geluidhinder niet wordt overschreden.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk plaatsvindt van:

- de verkeersveiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld, zoals dit wordt beoogd in het beeldkwaliteitsplan Businesspark Ter Borch;

bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 3.1, sub a:
voor de vestiging van maatschappelijke voorzieningen;
- b. lid 3.1, sub b onder 1 en lid 3.1, sub c onder 1:
voor de vestiging van bedrijven die deel uitmaken van de in de bijlagen opgenomen Staat van bedrijven en nader zijn aangeduid als categorie B, en voor bedrijven die niet zijn vermeld in de categorieën van de bij deze regels behorende Staat van bedrijven, mits de bedrijfsactiviteiten naar aard en invloed met dergelijke bedrijven kunnen worden gelijkgesteld;
- c. en ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - afwijkingsgebied' met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1, sub b voor het toestaan van een transferium, waaronder voorzieningen ten behoeve van het openbaar vervoer, informatievoorzieningen, stalling en/of verhuur van vervoermiddelen, benzineverkoop- en servicepunt zijn begrepen.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

Bij omgevingsvergunning kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of bouwwerken, 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 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.

Artikel 9 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 als standplaats voor kampeermiddelen;
- c. het gebruik van gebouwen als zelfstandig kantoor, anders dan daar waar op basis van artikel 3.1 kantoren als zelfstandige kantoorfunctie zijn toegestaan;
- d. het zelfstandig wonen, anders dan als zijnde onderdeel van een bedrijf.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

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

Artikel 11 Overige regels

11.1 Uitsluiting seksinrichting

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

11.2 Parkeergelegenheid en los- laadmogelijkheden

- a. Bij de verlening van een omgevingsvergunning voor bouwen of een omgevingsvergunning voor een gebruiksverandering moet, indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's, (motor)fietsen of andere voertuigen in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel. Dit betekent dat moet worden voldaan aan de normen in de parkeerkencijfers in de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' en dat indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging.
- b. Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel.
- c. Gerealiseerde voorzieningen als bedoeld in sub a en b, dienen na de realisering in stand te worden gehouden.
- d. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in sub a en b:
 1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
 2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

Artikel 12 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 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het Bestemmingsplan Eelderwolde Ter Borch, plan van uitwerking Businesspark.

Beeldkwaliteitsplan Businesspark Ter Borch



gemeente Tynaarlo



3. Wonen en werken BKP

De woon-/werkstrook legt een koppeling tussen het businesspark en de woonwijk Ter Borch. Het gebied grenst aan de zuidzijde aan de ecozone langs de Woldsloot. Deze ecozone bepaalt in grote mate het bijzondere karakter van dit gebied en draagt bij aan een aantrekkelijk woonklimaat.

Ligging en situering

Verkaveling

- Het gebied kent drie verschillende oriëntaties. Het werken presenteert zich naar het Businesspark. Het wonen richt zich naar de ecologische zone. De bebouwing aan de westkant richt zich naar de Borchsingel.

Rooilijn

- De voorgevel is vrij te plaatsen achter de rooilijn.
- Het vrijstaande volume staat vrij op de kavel en niet op de erfrens (een volume mag vrijstaand of geschakeld zijn).
- Een geschakeld volume staat aan de buitenzijde niet op de erfrens.

Oriëntatie

- Het woon- en werkdeel zit in een samengesteld volume. Het werken presenteert zich aan de straat, het wonen aan de ecologische zone.



Uitgeefbaar gebied

Uitgeefbaar gebied 'Wonen en werken'

Massa en vorm

Algemeen

- Eenvoudige massaopbouw en functiegerichte vormgeving. Helder onderscheid tussen hoofdvolume en nevenvolumes.

Segmentering

- Bij meerdere eenheden (woningen en/of bedrijven) zijn de onderlinge eenheden duidelijk afleesbaar (gesegmenteerd) (een geschakeld volume is maximaal vier eenheden lang).

Gevelopbouw

- Representatieve geveluitwerking aan de randen van het gebied en aan de straatgevels.
- Verschil in functies (b.v. administratie en productie) gebruiken als elementen voor het gevelontwerp.
- De gevelopbouw is in overeenstemming met de massaopbouw en de constructie en een afspiegeling van het architectonisch concept.

Detaillering

Algemeen

- Eenvoudige, materiaalgerichte detaillering.

Reclame-uitingen

- Zie hoofdstuk 4.

Materiaal en kleurgebruik

Algemeen

- Geen willekeurige afwisseling van banen, strepen of stippen van verschillend materiaal en kleur.
- Materiaal is vrij te kiezen mits er sprake is van één hoofdmateriaal met eventuele toepassing van ondergeschikte materialen.
- Samenhang in materiaal- en kleurgebruik.

Bebouwing

- Het woon- en werkdeel vormen een architectonische eenheid.
- De kleur van de bebouwing bestaat uit een grijs tint met een vrij te kiezen steunkleur.

Terrein

- Indien een hek nodig is dan staat deze minimaal 1 meter achter de rooilijn en is dit een spijlenhek in een donkere kleur. Het hek wordt altijd in een boerenhaag geplaatst welke bestaat uit een mix van Veldesdoorn, Meidoorn en Elzenhaag (hoogte, 1,20 meter)
- Op de kavels staan robuuste boerenhagen die het perceel aan voor- en achterzijde en aan de zijkant(en) begrenzen.
- Het parkeren is achter de voorgevel gesitueerd. Zo is het parkeren zo veel mogelijk

uit het zicht.

- Er is per twee percelen een gezamenlijk oprit van waaruit het parkeren is georganiseerd (ieder op eigen terrein).
- Het materiaal voor de inritten wordt uitgevoerd in asfalt of betonstraatstenen.

3. Wonen/werken uitstraling gebouwen



Loodshuis in grijstinten



Werkdeel duidelijk zichtbaar



Wonen en werken onder en boven



Mix van wonen en werken, samenhang in materiaal- en kleurgebruik



Salix alba in groenstrook



Ontsluitingsweg heeft een toplaag van moraine
2/6mm



Talud van gras



Ecozone langs de Woldslot



Loodshuis



Wonen en werken onder en boven



Veldsesdoornhaag (mix met Meidoorn- en Elzen)

4. RECLAME-UITINGEN BKP

Gevels

- Reclame-uitingen, zoals de bedrijfsnaam, dienen integraal onderdeel van het gevelontwerp te zijn. Toevoegingen zoals losse borden op het dak zijn niet toegestaan.

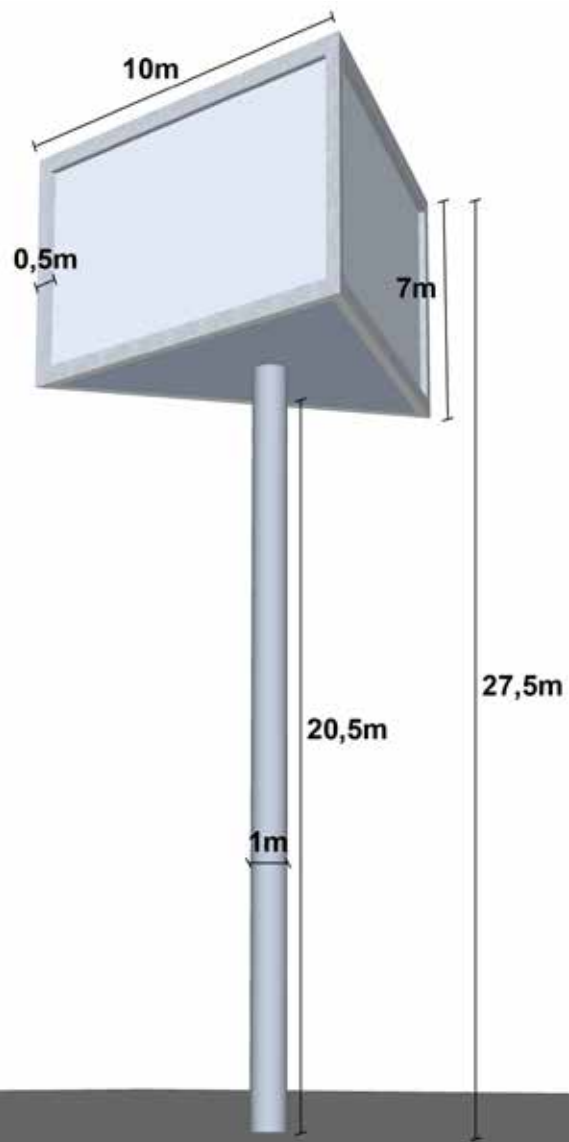
Adressen en bedrijfsnamen

- De bedrijven krijgen een gezicht aan de weg door uniforme betonnen adreselementen. Deze adreselementen staan op het kavel aan de grens met het openbare gebied. Dit element kan voorzien worden van een bedrijfsnaam of -logo en huisnummer. Voor de uitvoering van het huisnummer dient het lettertype Gill Sans toegepast te worden. Dit eenvoudige lettertype bevat goed leesbare, schreefloze cijfers. De lettergroot dient tussen de 300 punt en 400 punt te zijn. De bedrijfsnaam en/of -logo dient op een gegalvaniseerde staalplaat gedrukt of geplakt te worden welke vervolgens op de betonnen adreselementen bevestigd dient te worden. Om de zichtbaarheid ook 's avonds te garanderen, wordt er verlichting in het element opgenomen.
- De adreselementen zijn bij 'Snelwegprogramma' en bij 'Bedrijven' groter dan bij 'Wonen en werken' (zie afbeeldingen op pagina 28).

Zuil

- Snelwegprogramma: op de rotonde, aan het einde van de 'inprikkers', is ruimte voor een reclamezuil.
- De reclamezuil is een beeldbepalend element voor het businesspark langs de A7.

- Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - snelweg programma' is één reclamemast toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 27,5m en met een reclamebord in driehoeksverband van 10m breed en 7m hoog. De uitstraling van de zuil dient aan te sluiten bij de hoge kwaliteit van Business Park Ter Borch. De naam van het businesspark zal te zien zijn boven deze reclameborden. Op de reclameborden zijn uitsluitend reclame-uitingen mogelijk van bedrijven die op het Business Park Ter Borch zijn gevestigd. De reclameborden mogen alleen bescheiden aangelicht worden, zogenaamde digiborden of ledschermen zijn niet toegestaan.



Reclamezuil

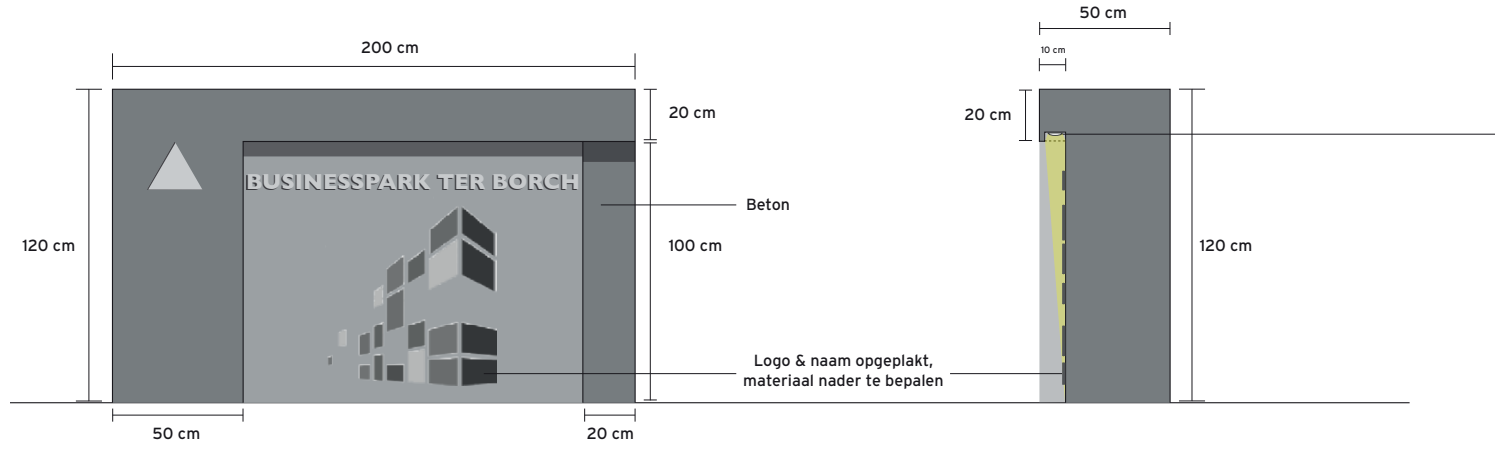


Bij een afstand van 250m wordt de reclameboodschap goed zichtbaar (afb. links), bij een afstand van 100m valt de reclame maximaal op (afb. rechts)



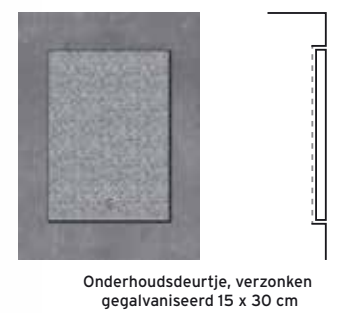
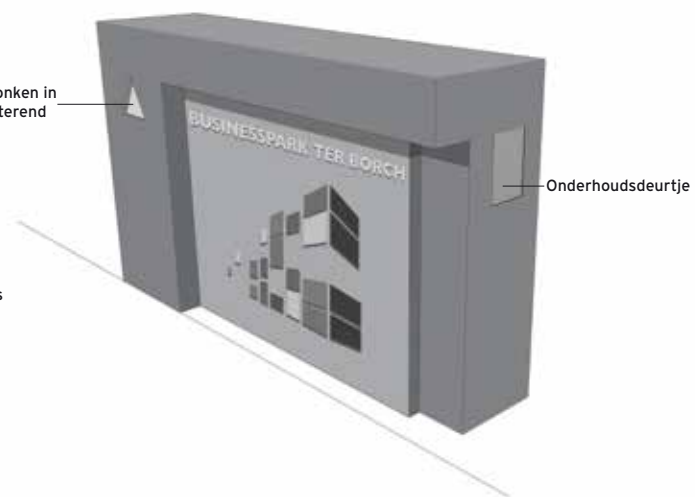
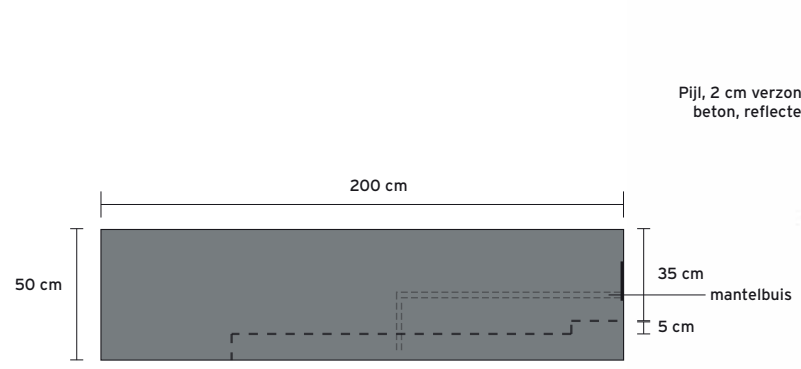
Afstanden op de snelweg tot de zuil

Entree element - bewegwijzering



Vooraanzicht Entree element

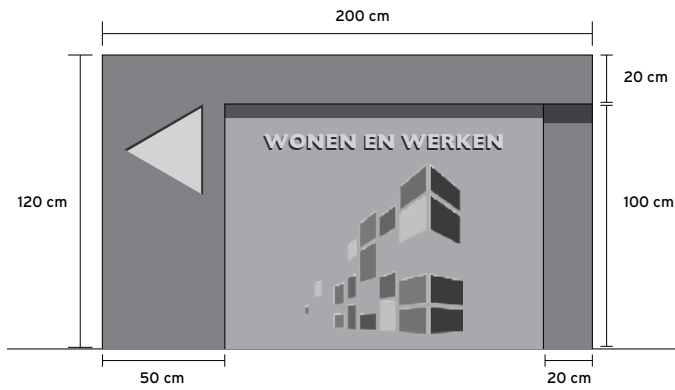
Dwarsdoorsnede Entree element



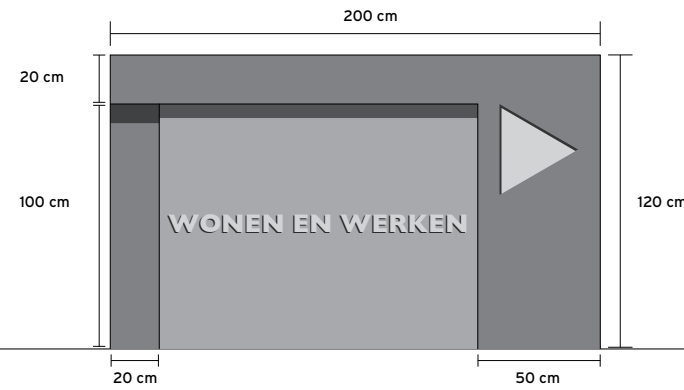
Bovenaanzicht Entree element

Model Entree element

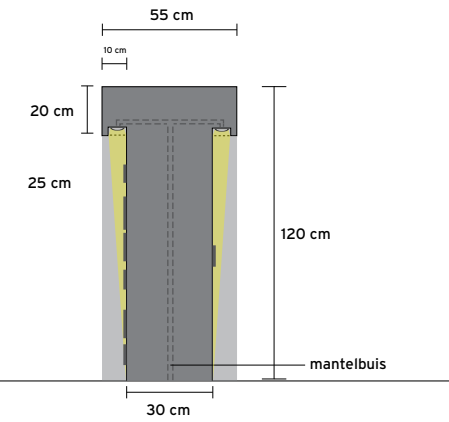
Terrein element - bewegwijzing



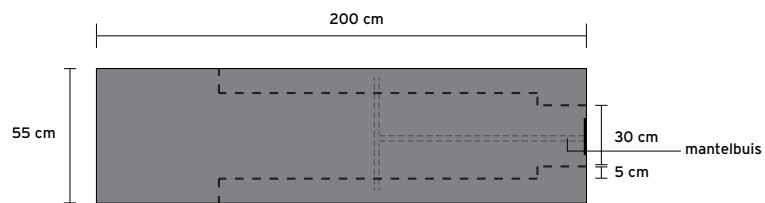
Vooraanzicht Terrein element



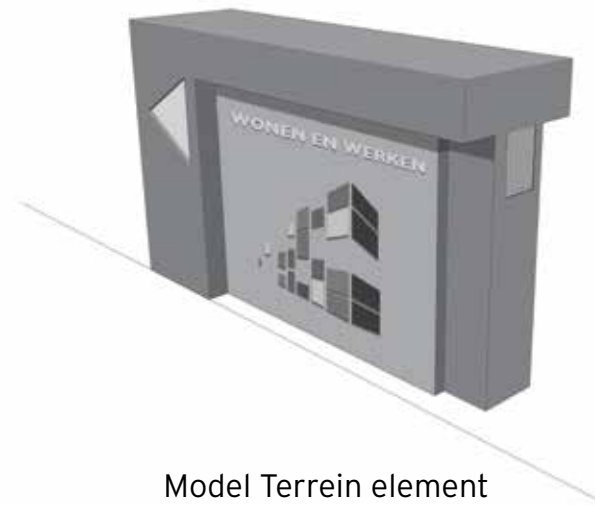
Achteraanzicht Terrein element



Dwarsdoorsnede Terrein element



Bovenaanzicht Terrein element



Model Terrein element