gemeente Tynaarlo

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Tynaarlo

Nr. 412271

1 september

2026

Ontwerp wijziging Omgevingsplan Tynaarlo - 'Zuidlaarderweg 9, Tynaarlo'

Artikel I

Burgemeester en wethouders van de gemeente Tynaarlo maken bekend dat de ontwerp wijziging van het Omgevingsplan Tynaarlo ‘Zuidlaarderweg 9 Tynaarlo’ ter inzage wordt gelegd.

Artikel II

De Ontwerp wijziging Omgevingsplan Tynaarlo - 'Zuidlaarderweg 9, Tynaarlo' is opgenomen in 'bijlage A'.

Dit document bevat verschilmarkering t.o.v. eerdere regelingtekst.

Tekst en afbeeldingen die worden toegevoegd zijn onderstreept en groen gemarkeerd, of van een groen kader voorzien.

Tekst en afbeeldingen die worden verwijderd zijn doorgestreept en rood gemarkeerd, of van een rood kader voorzien.

Dit document is een ontwerpbesluit.

Bijlage A

A

Na afdeling 21.1 wordt een afdeling ingevoegd, luidende:

AFDELING 21.2 Zuidlaarderweg 9 Tynaarlo

§ 21.2.1 Algemene bepalingen

Artikel 21.14 Toepassingsbereik

1 In afwijking van het bepaalde in artikel 6 van het bestemmingsplan "Tynaarlo kern", dat onderdeel uitmaakt van het tijdelijk deel van het omgevingsplan, geldt dat op de locatie Zuidlaarderweg 9 Tynaarlo is toegestaan:
a. de gebruiksactiviteiten, zoals opgenomen in § 21.2.2.1;
b. de bouwactiviteiten, zoals opgenomen in § 21.2.2.2.

2 Op de locatie Zuidlaarderweg 9 Tynaarlo komen de regels die zijn opgenomen in artikel 6, van het bestemmingsplan "Tynaarlo kern", zoals opgenomen in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a van de Omgevingswet, te vervallen;

Artikel 21.15 Voorrangsbepaling

1 Wanneer artikel 21.14 in strijd is met hoofdstuk 2 van het bestemmingsplan "Tynaarlo kern", dan gaat paragraaf § 21.2.2 voor op hetgeen bepaald is in het bestemmingsplan dat deel uitmaakt van het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

2 Voor het overige blijft het tijdelijk deel van het omgevingsplan onverkort gelden op de locatie Zuidlaarderweg 9 Tynaarlo.

Artikel 21.16 Verbodsbepaling

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is het verboden gronden of bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig de in paragraaf § 21.2.2 aan de locatie toegedeelde functies.

Artikel 21.17 Aanvraagvereisten

De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2 van dit omgevingsplan, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van deze afdeling.

§ 21.2.2 Woongebied

§ 21.2.2.1 Gebruiksactiviteiten

Artikel 21.18 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf gaat over het gebruik van gronden en bouwwerken binnen de functie woongebied.

Artikel 21.19 Oogmerken

De regels in deze subparagraaf zijn opgesteld met het oog op het toelaten van de functie wonen.

Artikel 21.20 Gebruiksactiviteiten toegestaan

1 Gronden en bouwwerken binnen de functie woongebied mogen worden gebruikt voor de volgende activiteiten:

a. wonen;
b. aan huis verbonden beroepen;

Aan huis verbonden beroepen zijn toegestaan, voorzover 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 bijgebouw 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 omgevingsvergunning gerealiseerde oppervlakte van het hoofd- en bijgebouw met een maximum van 45 m^2 bedragen, met dien verstande dat de aan huis verbonden activiteiten plaatsvinden in een afgebakend en/of helder begrensd deel van het hoofdgebouw- en/of bijgebouw;
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^2. Lichtreclame is niet toegestaan;
8. buitenopslag is niet toegestaan.

2 De in het eerste lid toegestane gebruiksactiviteiten zijn uitsluitend toegestaan indien wordt voorzien in de landschappelijke inpassing van het als woongebied aangewezen gebied conform het landschappelijk inpassingsplan d.d. 25-9-2024.

Artikel 21.21 Ondergeschikte voorzieningen

Ondergeschikt aan de toegestane gebruiksactiviteiten mogen de gronden en bouwwerken binnen deze functie worden gebruikt voor:
a. terreinen, parkeervoorzieningen, water en watergangen, bruggen, straten en paden;
b. nutsvoorzieningen;
c. waterhuishoudkundige voorzieningen;
d. groenvoorzieningen.

§ 21.2.2.2 Bouwactiviteiten

Artikel 21.22 Toepassingsbereik

Voor het verrichten van bouwactiviteiten gelden de in deze subparagraaf opgenomen beoordelingsregels.

Artikel 21.23 Bouwen van hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen, inclusief aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen, aangebouwde overkappingen en ondergrondse bouwwerken met een ruimtelijke uitstraling, gelden de onderstaande regels als bedoeld in artikel 22.29, eerste lid, onder a:
a. Hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van een bouwvlak;
b. Het aantal woningen bedraagt niet meer dan één;
c. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt niet minder dan 1 m;
d. de goothoogte bedraagt niet meer dan 5 m;
e. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 9,5 m;
f. de dakhelling bedraagt niet minder dan 30°;
g. van een bouwperceel mag niet meer dan 50% worden bebouwd;
h. in afwijking van het bepaalde onder a mogen dakoverstekken en veranda's buiten het bouwvlak worden gebouwd.

Artikel 21.24 Geluidbelasting wegverkeer

1 Voor het bouwen van een gebouw ter plaatse van het bouwvlak geldt dat bij ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding 'niet-geluidgevoelige gevel de gevel van een gebouw'' moet worden uitgevoerd als niet geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen.

2 Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de bouw van een gebouw ter plaatse van het bouwvlak geldt dat de aanvraag moet worden voorzien van een gevelweringsonderzoek waaruit blijkt dat een binnenniveau voor geluidbelasting van 33 dB gegarandeerd is.

3 Ter plaatse van het werkingsgebied "plangebied" geldt een omgevingswaarde van maximaal 57 dB voor geluidbelasting van een geluidgevoelige gevel door wegverkeer.

Artikel 21.25 Bouwen van bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken, gelden de onderstaande regels als bedoeld in artikel 22.29, eerste lid, onder a:

a. er dient minimaal 1 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
b. er wordt op de perceelgrens gebouwd of op minimaal 1 m uit de perceelgrens;
c. de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan respectievelijk 3 m en 6 m, met dien verstande dat in geval van platte afdekking de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedraagt;
d. de gezamenlijke oppervlakte bedraagt niet meer dan 100 m², met inachtneming van de regel dat niet meer dan 50% van een bouwperceel mag worden bebouwd;
e. in afwijking van het bepaalde onder a mag uitsluitend een bij het hoofdgebouw aangebouwd bijbehorend bouwwerk maximaal 2 meter vóór het verlengde van de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw worden gebouwd.

Artikel 21.26 Bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat:

a. de bouwhoogte op tuinen en erven niet meer bedraagt dan 3 m, met uitzondering van vlaggenmasten, waarvoor geldt dat de bouwhoogte van vlaggenmasten niet meer dan 6 m bedraagt en maximaal één mast per erf mag worden opgericht;
b. niet meer dan 50% van een bouwperceel mag worden bebouwd met bouwwerken;
c. de bouwhoogte van erf- terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevel ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een openbare weg (niet zijnde een brandgang tussen twee gebouwen) of openbaar groengebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt;
d. hetgeen bepaald in lid c is niet van toepassing op groene erf- en terreinafscheidingen welke onderdeel zijn van het landschappelijk inpassingsplan.

§ 21.1.3 Overgangsrecht

Artikel 21.27 Overgangsrecht bouwwerken

Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het wijzigingsbesluit voor de locatie Zuidlaarderweg 9 Tynaarlo aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen en afwijkt van deze afdeling, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
    1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
    2. na het teniet gaan 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 teniet gegaan.
b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sub a met maximaal 10%.
c. Het bepaalde sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het wijzigingsbesluit voor de locatie Zuidlaarderweg 9 Tynaarlo, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Artikel 21.28 Overgangsrecht gebruiken

Overgangsrecht gebruiken

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het het wijzigingsbesluit voor de locatie Zuidlaarderweg 9 Tynaarlo, en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
b. Het is verboden het met het wijzigingsbesluit voor de locatie Zuidlaarderweg 9 Tynaarlo, strijdige gebruik, bedoeld sub a, 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.
c. Indien het gebruik, bedoeld in sub a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het wijzigingsbesluit voor de locatie Zuidlaarderweg 9 Tynaarlo, voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d. Het bepaalde sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende omgevingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

B

Afdeling 21.2 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

~~**AFDELING 21.2**~~

~~[Gereserveerd]~~
[Vervallen]

C

Het opschrift van artikel 21.14 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.14~~ 21.29 Toepassingsbereik

D

Het opschrift van artikel 21.15 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.15~~ 21.30 Voorrangsbepalingen

E

Artikel 21.16 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.16~~ 21.31 Meetbepalingen

De meet- en rekenbepalingen uit artikel 22.24 van het omgevingsplan zijn van overeenkomstige toepassing op het meten van de waarden die in dit hoofdstuk in m, m^2 of m^3 zijn uitgedrukt, voor zover hiervan niet is afgeweken in artikel ~~21.40~~21.55 tot en met artikel ~~21.43~~21.58:

a. de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak. Voor zover in de regels een dakhelling is voorgeschreven is deze niet van toepassing op dakkapellen en op dakvlakken die niet evenwijdig aan de noklijn zijn gelegen en andere ondergeschikte dakvlakken;
b. 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. Voor zover in de regels een goothoogte is voorgeschreven is deze niet van toepassing op dakkapellen en op dakvlakken die niet evenwijdig aan de noklijn zijn gelegen en andere ondergeschikte dakvlakken;
c. de inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
d. de bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
e. 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;
f. de oppervlakte van een overkapping:
tussen de buitenwerkse constructiedelen, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
g. de afstand tot de (zijdelingse) grens van een bouwperceel:
de kortste afstand vanaf enig punt van een bouwwerk tot de grens van een bouwperceel.

F

Het opschrift van artikel 21.17 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.17~~ 21.32 Aanvraagvereisten

G

Het opschrift van artikel 21.18 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.18~~ 21.33 Toepassingsbereik

H

Het opschrift van artikel 21.19 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.19~~ 21.34 Gebruiksactiviteiten toegestaan

I

Het opschrift van artikel 21.20 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.20~~ 21.35 Verboden gebruiksactiviteiten

J

Het opschrift van artikel 21.21 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.21~~ 21.36 Aanwijzing vergunningplicht gebruik van paardenbakken

K

Artikel 21.22 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.22~~ 21.37 Beoordelingsregels vergunningplicht gebruik van paardenbak

De omgevingsvergunning, bedoeld in artikel ~~21.21~~21.36 wordt verleend als:

a. de oppervlakte van het perceel bedraagt minimaal 1.500 m^2;
b. de paardenbak dient te worden geplaatst op of aan het bouwperceel van de aanvrager, binnen een afstand van 30 m van de woning;
c. de afstand tot de woning van derden bedraagt minimaal 20 m;
d. de afstand tot het perceel van derden bedraagt minimaal 3 m;
e. de paardenbak mag geen significante negatieve effecten op de omgeving en de kwaliteit van de woonomgeving van derden hebben;
f. per woning is maximaal één paardenbak toegestaan;
g. er moet sprake zijn van een goede landschappelijke inpassing van de paardenbak, waarbij nadere eisen kunnen worden gesteld aan de oppervlakte van de paardenbak en de verschijningsvorm en (de plaats van) lichtmasten.

L

Het opschrift van artikel 21.23 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.23~~ 21.38 Toepassingsbereik

M

Het opschrift van artikel 21.24 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.24~~ 21.39 Gebouwen en overkappingen

N

Het opschrift van artikel 21.25 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.25~~ 21.40 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

O

Het opschrift van artikel 21.26 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.26~~ 21.41 Aanvullende beoordelingsregels vergunningplichtige bouwactiviteiten

P

Artikel 21.27 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.27~~ 21.42 Maatwerkvoorschriften

1. Een maatwerkvoorschrift kan worden gesteld over:
   a. de plaats van bebouwing, waaronder lichtmasten;
   b. de (transparante) vormgeving van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met name afrasteringen en omheiningen.

2. Het maatwerkvoorschrift, bedoeld in artikel ~~21.27~~21.42, eerste lid, kan worden gesteld onder de voorwaarde dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, het landschaps- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, het uitzicht van woningen en de verkeersveiligheid.

Q

Het opschrift van artikel 21.28 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.28~~ 21.43 Toepassingsbereik

R

Artikel 21.29 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.29~~ 21.44 Aanwijzing vergunningplicht uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning de volgende aanlegactiviteiten uit te voeren:
   a. het aanplanten van bomen en/of houtgewas, niet zijnde bomen en/of houtgewas onderdeel uitmakend van een grondgebonden agrarische teelt;
   b. het aanleggen en/of verharden van wegen, voet-, fiets- en ruiterpaden en dagrecreatieve voorzieningen zoals picknickplaatsen en parkeervoorzieningen;

c. het verwijderen van kleinschalige natuurelementen zoals bos, houtwal, bossingel, bomenlaan en bomenrij, niet zijnde bomen en/of houtgewas onderdeel uitmakend van een grondgebonden agrarische teelt.

2. Het verbod als bedoeld in artikel ~~21.29~~21.44, eerste lid sub a geldt niet voor werken en werkzaamheden, die:
   a. het normale onderhoud en/of het normale agrarische gebruik betreffen;
   b. reeds in uitvoering zijn of aanwezig zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
   c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.

S

Artikel 21.30 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.30~~ 21.45 Beoordelingsregels vergunningplicht uitvoeren van een werk, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

De omgevingsvergunning, bedoeld in artikel ~~21.29~~21.44, eerste lid, wordt verleend als:
a. voor sub a, b en c geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden.

T

Het opschrift van artikel 21.31 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.31~~ 21.46 Toepassingsbereik

U

Het opschrift van artikel 21.32 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.32~~ 21.47 Algemeen gebruiksverbod

V

Het opschrift van artikel 21.33 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.33~~ 21.48 Gebruiksactiviteiten toegestaan

W

Het opschrift van artikel 21.34 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.34~~ 21.49 Algemene regels over wonen

X

Het opschrift van artikel 21.35 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.35~~ 21.50 Aanwijzing vergunningplicht gebruik van paardenbak

Y

Artikel 21.36 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.36~~ 21.51 Beoordelingsregels vergunningplicht gebruik van paardenbak

De omgevingsvergunning, bedoeld in artikel ~~21.35~~21.50, wordt verleend als:
a. de oppervlakte van het perceel minimaal 1.500 m^2 is;
b. de oppervlakte van de paardenbak mag maximaal 800 m^2 zijn;
c. de paardenbak geplaatst is op of aan het bouwperceel van de aanvrager, binnen een afstand van 30 m van de woning;
d. de afstand tot het woning van derden minimaal 20 m is; deze afstand geldt ook voor recreatiewoningen;
e. de afstand tot het perceel van derden minimaal 3 m is;
f. de paardenbak geen significant negatieve effecten op de omgeving en de kwaliteit van de woonomgeving van derden heeft;
g. per woning wordt minimaal één paardenbak toegestaan;
h. de paardenbak wat betreft kleur- en materiaalgebruik passend is in het buitengebied;
i. de paardenbak voorzien is van bestrating of andere verharding;
j. de verlichting bij de paardenbak niet meer dan 60 LUX/m^2 produceert, gemeten 1 m boven de bodem van de paardenbak;
k. de verlichting niet tussen 23:00 uur en 07:00 uur wordt gebruikt;
l. er sprake is van een goede landschappelijke inpassing, waarbij bij de oppervlakte van de paardenbak en de verschijningsvorm (en de plaats) van lichtmasten rekening wordt gehouden met de goede landschappelijke inpassing.

Z

Het opschrift van artikel 21.37 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.37~~ 21.52 Aanwijzing vergunningplicht gebruik van bed and breakfast

AA

Artikel 21.38 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.38~~ 21.53 Beoordelingsregels vergunningplicht uitbreiding bed and breakfastregeling

De omgevingsvergunning, bedoeld in artikel ~~21.37~~21.52, wordt verleend als:
a. de vestiging van de bed and breakfast gerealiseerd wordt binnen de woning of in bijgebouwen waarbij geen afzonderlijke entree of oprit worden aangelegd;
b. per bouwperceel mag aan maximaal acht personen nachtverblijf worden geboden;
c. per bouwperceel mag het aantal slaapkamers maximaal vier zijn;
d. de oppervlakte van de bed and breakfast mag maximaal 30% van het bestaande vloeroppervlak van de woning en bijgebouwen zijn, waarbij de totale vloeroppervlakte ten behoeve van een bed and breakfast per bouwperceel maximaal 100 m^2 zijn;
e. de bed and breakfast geen tekenen vertoont van een wooneenheid, zoals een keuken. Eigen sanitaire voorzieningen zijn wel toegestaan;
f. de bed and breakfast geëxploiteerd wordt door de bewoner van de woning;
g. het aanbrengen van reclame-uitingen van beperkte omvang in de tuin of aan het pand is toegestaan met een maximum hoogte van 1 m en een maximum oppervlakte van 0,5 m^2; lichtreclame is niet toegestaan;
h. parkeren vindt plaats op eigen terrein;
i. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse;
j. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, waaronder onder andere belemmeringen voor de ontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven worden verstaan.

BB

Het opschrift van artikel 21.39 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.39~~ 21.54 Toepassingsbereik

CC

Artikel 21.40 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.40~~ 21.55 Beoordelingsregels omgevingsvergunning hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden als regels bedoeld in artikel 22.29, eerste lid, aanhef en onder a de volgende bouwregels:

a. het aantal wooneenheden bedraagt ten hoogste het bestaande aantal per bouwperceel;
b. de oppervlakte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 225 m^2, dan wel de bestaande oppervlakte als deze meer is;
c. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens is minimaal 3 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
d. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 9 m, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
e. de goothoogte bedraagt ten hoogste 3,5 m, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;
f. het hoofdgebouw moet zijn voorzien van een kap, waarvan de helling minimaal 30° en maximaal 60° dient te bedragen;
g. aan- en uitbouwen dienen aan het hiervoor gestelde te voldoen danwel aan het bepaalde voor bijgebouwen en overkappingen als bedoeld in artikel ~~21.41~~21.56.

DD

Het opschrift van artikel 21.41 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.41~~ 21.56 Beoordelingsregels omgevingsvergunning bijgebouwen en overkappingen

EE

Het opschrift van artikel 21.42 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.42~~ 21.57 Beoordelingsregels omgevingsvergunning bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

FF

Artikel 21.43 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.43~~ 21.58 Aanvullende beoordelingsregels voor vergunningplichtige bouwactiviteiten

1. De omgevingsvergunning in de zin van artikel 22.26 wordt ook verleend onder de voorwaarde dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische en cultuurhistorische waarden, het bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de verkeersituatie en de woonsituatie, in de volgende gevallen en in afwijking van:
   Het bepaalde in artikel ~~21.40~~21.55, onder a, voor het realiseren/de bouw van meerdere woningen in een bestaand hoofdgebouw (woningsplitsing), met dien verstande dat:

   a. per woning ten minste één parkeerplaats op eigen erf wordt gerealiseerd;
   b. het aantal woningen in het gebouw is maximaal drie;

c. de oppervlakte is minimaal 200 m^2;
d. de bouwmassa en karakteristieke hoofdvorm van de woning na splitsing blijft gehandhaafd;
e. de ontsluiting plaatsvindt via de bestaande in-/uitrit;
f. een verzoek gepaard gaat met een erfinrichtingsplan;
g. eventueel op het perceel voorkomende landschapsontsierende voormalig agrarische bebouwing geheel wordt gesloopt;
h. ter plekke een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en omliggende bedrijven niet onevenredig worden aangetast in de bedrijfsvoering;

2. De omgevingsvergunning in de zin van artikel 22.26 wordt ook verleend onder de voorwaarde dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische en cultuurhistorische waarden, het bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de verkeersituatie en de woonsituatie, in de volgende gevallen en in afwijking van:
a. artikel ~~21.40~~21.55 sub b, d en e voor het afwijken tot maximaal 5% van de maatvoering;
b. artikel ~~21.40~~21.55 sub b voor een grotere oppervlakte van een hoofdgebouw met een maximum van 300 m^2.

3. De omgevingsvergunning in de zin van artikel 22.26 wordt ook verleend onder de voorwaarde dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische en cultuurhistorische waarden, het bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de verkeersituatie en de woonsituatie, in de volgende gevallen en in afwijking van artikel ~~21.40~~21.55 sub f voor een geringere dakhelling en/of platte afdekking of andere afwijkende dakvorm.

4. De omgevingsvergunning in de zin van artikel 22.26 wordt ook verleend onder de voorwaarde dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische en cultuurhistorische waarden, het bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de verkeersituatie en de woonsituatie, in de volgende gevallen en in afwijking van:
a. artikel ~~21.41~~21.56 sub a voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en overkappingen buiten het achtererfgebied;
b. artikel ~~21.41~~21.56 sub f voor het toestaan van een grotere oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken en overkappingen, te realiseren via vervangende nieuwbouw (saneringsregeling), met dien verstande dat:
    1. indien in de bestaande situatie meer dan 175 m^2, maar niet meer dan 500 m^2 aan bijbehorende bouwwerken en overkappingen aanwezig is, na sloop van deze bijbehorende bouwwerken eenmalig maximaal 175 m^2 vermeerderd met 50% van de bestaande oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken en overkappingen boven de 175 m^2 mag worden teruggebouwd;
    2. in aanvulling op het bepaalde sub 1 geldt dat indien in de bestaande situatie meer dan 500 m^2 aan bijbehorende bouwwerken en overkappingen aanwezig is, na sloop van deze bijbehorende bouwwerken en overkappingen eenmalig maximaal 175 m^2 vermeerderd met 20% van de bestaande oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken en overkappingen boven de 500 m^2 mag worden teruggebouwd;
    3. op het perceel niet tevens gebruik is gemaakt van een Ruimte voor Ruimte-regeling.

5. De omgevingsvergunning in de zin van artikel 22.26 wordt ook verleend onder de voorwaarde dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische en cultuurhistorische waarden, het bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de verkeersituatie en de woonsituatie, in de volgende gevallen en in afwijking van het bepaalde in artikel ~~21.42~~21.57, onder a, ten behoeve van de bouw van omheiningen ten behoeve van toegestane paardenbakken, met dien verstande dat:
a. de afstand tot de perceelgrens ten minste 3 m bedraagt;
b. de hoogte niet meer bedraagt dan 2 m;
c. het omheind oppervlakte niet meer bedraagt dan 800 m^2;
d. in geval van een nieuwe paardenbak tevens de in artikel ~~21.36~~21.51 genoemde omgevingsvergunning dient te zijn verleend.

6. De omgevingsvergunning in de zin van artikel 22.26 wordt ook verleend onder de voorwaarde dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische en cultuurhistorische waarden, het bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de verkeersituatie en de woonsituatie,

in de volgende gevallen en in afwijking van het bepaalde in artikel ~~21.42~~21.57, onder c, voor het bouwen van lichtmasten bij toegestane paardenbakken, als:
a. de hoogte maximaal 3,5 m is;
b. het aantal niet meer dan zes is;
c. de lichtmasten uitsluitend gericht zijn op de paardenbak.

7. De omgevingsvergunning in de zin van artikel 22.26 wordt ook verleend onder de voorwaarde dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische en cultuurhistorische waarden, het bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de verkeersituatie en de woonsituatie, in de volgende gevallen en in afwijking van het bepaalde in artikel ~~21.42~~21.57, onder c, voor een maximale bouwhoogte van 8 meter voor bouwwerken, geen gebouw zijnde.

GG

Artikel 21.44 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.44~~ 21.59 Maatwerkvoorschriften

1. Een maatwerkvoorschrift kan worden gesteld over:
   a. de plaats van bebouwing, waaronder lichtmasten;
   b. de (transparante) vormgeving van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met name afrasteringen en omheiningen.

2. Het maatwerkvoorschrift, bedoeld in artikel ~~21.44~~21.59, eerste lid, kan worden gesteld onder de voorwaarde dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, het landschaps- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, het uitzicht van woningen en de verkeersveiligheid.

HH

Het opschrift van artikel 21.45 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.45~~ 21.60 Toepassingsbereik

II

Het opschrift van artikel 21.46 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.46~~ 21.61 Overgangsrecht gebruiksactiviteiten

JJ

Het opschrift van artikel 21.47 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.47~~ 21.62 Overgangsrecht bouwactiviteiten

KK

Bijlage II wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage II Informatie-objecten

~~*Agrarisch Heiveen 2 Midlaren*~~	~~/join/id/regdata/gm1730/2026/locatie-groep_6d28731f8a47400e9e5cd7d6b679a822/nld@2026-04-14;1~~
~~*Heiveen 2 Midlaren*~~	~~/join/id/regdata/gm1730/2026/locatie-groep_2cd271af02984063b6303e261f0c0c60/nld@2026-04-14;1~~
~~*Klein Boerenbos*~~	~~/join/id/regdata/gm1730/2026/locatie-groep_2700d141eba74cd49fad7ae1526da002/nld@2026-02-11;1~~
~~*Lijst met aanvaardbare vormen van aan huis verbonden bedrijvigheid*~~	~~/join/id/regdata/gm1730/2026/Lijst_met_aanvaardbare_vormen_van_aan_huis_verbonden_bedrijvigheid/nld@2026-04-14;1~~
~~*Natuur*~~	~~/join/id/regdata/gm1730/2026/locatie-groep_1b9a664885b9421889eb52c86d89a690/nld@2026-02-11;1~~
~~*Staat van bedrijven*~~	~~/join/id/regdata/gm1730/2026/Staat_van_bedrijven/nld@2026-04-14;1~~
~~*Waarde - Archeologie vrijgegeven*~~	~~/join/id/regdata/gm1730/2026/locatie-groep_b0590e3126764cdd96c4b205a5c21791/nld@2026-02-11;1~~
~~*Wonen Heiveen 2 Midlaren*~~	~~/join/id/regdata/gm1730/2026/locatie-groep_3dc566ef20494712853fedcbd1a490fe/nld@2026-04-14;1~~

Agrarisch Heiveen 2 Midlaren	/join/id/regdata/gm1730/2026/locatie-groep_6d28731f8a47400e9e5cd7d6b679a822/nld@2026-04-14;1
Heiveen 2 Midlaren	/join/id/regdata/gm1730/2026/locatie-groep_2cd271af02984063b6303e261f0c0c60/nld@2026-04-14;1
Klein Boerenbos	/join/id/regdata/gm1730/2026/locatie-groep_2700d141eba74cd49fad7ae1526da002/nld@2026-02-11;1
Lijst met aanvaardbare vormen van aan huis verbonden bedrijvigheid	/join/id/regdata/gm1730/2026/Lijst_met_aanvaardbare_vormen_van_aan_huis_verbonden_bedrijvigheid/nld@2026-04-14;1
Natuur	/join/id/regdata/gm1730/2026/locatie-groep_1b9a664885b9421889eb52c86d89a690/nld@2026-02-11;1
specifieke bouwaanduiding 'niet-geluidgevoelige gevel' ◄ regels: 1; groepen: 1	/join/id/regdata/gm1730/2026/locatie-groep_100fbc5a8e2749cbb790484136d2ccb4/nld@2026-09-01;1
Staat van bedrijven	/join/id/regdata/gm1730/2026/Staat_van_bedrijven/nld@2026-04-14;1
Waarde - Archeologie vrijgegeven	/join/id/regdata/gm1730/2026/locatie-groep_b0590e3126764cdd96c4b205a5c21791/nld@2026-02-11;1

Wonen Heiveen 2 Midlaren	/join/id/regdata/gm1730/2026/locatie-groep_3dc566ef20494712853fedcbd1a490fe/nld@2026-04-14;1
Woongebied	/join/id/regdata/gm1730/2026/locatie-groep_b7f7db7920244f278ac9aa863242df7a/nld@2026-09-01;1
Zuidlaarderweg 9 Tynaarlo	/join/id/regdata/gm1730/2026/locatie-groep_a411f8d052964864bc4b685e248f7f65/nld@2026-09-01;1
Zuidlaarderweg 9 Tynaarlo bouwvlak ◄ regels: 1; groepen: 1	/join/id/regdata/gm1730/2026/locatie-groep_d4d041c0f0ed4188ad6524bf3afdf788/nld@2026-09-01;1
Zuidlaarderweg 9 Tynaarlo plangebied ◄ regels: 2; groepen: 1	/join/id/regdata/gm1730/2026/locatie-groep_5d32d4e5348c4a06affce7426d0119f0/nld@2026-09-01;1
Zuidlaarderweg 9 Tynaarlo woongebied ◄ regels: 6; groepen: 1	/join/id/regdata/gm1730/2026/locatie-groep_29be2d3418b5489881181bba7ea01ffa/nld@2026-09-01;1

LL

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.42~~ 21.57 Beoordelingsregels omgevingsvergunning bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

Motivering

I

Motivering wijziging Omgevingsplan