gemeente Twenterand

Bestemmingsplan

Zuidmaten - Oost woongebied, 2e herziening

Zuidmaten - Oost woongebied, 2e herziening

Inhoudsopgave

Regels		**3**
Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**4**
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	8
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**9**
Artikel 3	Woongebied	9
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**13**
Artikel 4	Anti-dubbeltelregel	13
Artikel 5	Algemene gebruiksregels	14
Artikel 6	Algemene afwijkingsregels	15
Artikel 7	Algemene wijzigingsregels	16
Artikel 8	Overige regels	17
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**18**
Artikel 9	Overgangsrecht	18
Artikel 10	Slotregel	19

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

Het bestemmingsplan Zuidmaten - Oost woongebied, 2e herziening met identificatienummer NL.IMRO.1700.201904BPDHMP-vas1 van de gemeente Twenterand;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);

1.3 verbeelding

de analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen digitale ruimtelijke informatie;

1.4 aan huis verbonden beroep:

een dienstverlenend beroep dat door één van de bewoners op kleine schaal in een woning en/of aangebouwd ondergeschikt gebouw wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de betreffende beroepsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse. Detailhandel en kapsalons vallen niet onder het begrip 'aan huis verbonden beroep';

1.5 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;

1.6 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 afwijken van de bouwregels en/of van de gebruiksregels

een afwijking als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder c van de Wet ruimtelijke ordening;

1.8 bebouwing:

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

1.9 bestaand:

a. 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 voor het bouwen;
b. het onder a 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 een andere planologische toestemming;

1.10 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.11 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.12 bijzondere woonvormen:

a. een woonvorm waar bewoners niet nagenoeg zelfstandig wonen, met (voorzieningen voor) verzorging

en begeleiding (ook 24-uurs begeleiding);
b. een groep personen die geen (duurzame) gemeenschappelijk huishouden voert, er is geen sprake van continuïteit in de samenstelling en onderlinge verbondenheid;
c. woongroepen: een groep personen die er bewust voor kiezen om met elkaar in één woning samen te wonen, zonder dat er sprake is van een gezinsverband of samenlevingsvorm;

1.13 bouwen:

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

1.14 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.15 bouwperceel:

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

1.16 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.17 bouwvlak:

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

1.18 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;

1.19 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;

1.20 dienstverlenend beroep:

de uitoefening van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerp-technisch of hieraan gelijk te stellen gebied;

1.21 eigen terrein:

de bij de bouw- en/of gebruiksactiviteit behorende en daartoe bestemde gronden;

1.22 gebouw:

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

1.23 groenvoorzieningen:

onbebouwd gebied, bestaande uit grasvelden, (opgaande) beplantingen, waterpartijen, speelweiden, voetpaden, alsmede hondenuitlaatplekken en jongerenontmoetingsplekken;

1.24 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 het belangrijkst is;

1.25 huishouden:

een persoon, of groep personen die een (duurzame) gemeenschappelijke huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan. Kenmerken van continuïteit in de samenstelling en een onderlinge verbondenheid zijn:

- voor onbepaalde tijd samenleven;
- een ieder neemt deel aan het gezinsleven, bijvoorbeeld samen eten en verdeling huishoudelijke taken;
- eigen kamer, maar gemeenschappelijk sanitair, keuken en woonkamer;
- personen worden niet door instelling geplaatst, er vindt geen behandelingstraject plaats.
- bedrijfsmatige kamerverhuur en bijzondere woonvormen vallen niet onder het begrip 'huishouden';

1.26 inwoning:

het bewonen van een ruimte, die deel uitmaakt van een woning die door een ander huishouden in gebruik is genomen en waarbij maximaal aantal huishoudens per woning nooit meer bedraagt dan twee;

1.27 kunstwerk:

voortbrengsel van de beeldende kunsten in de vorm van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, niet zijnde 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 of een sluis, dan wel een daarmee gelijk te stellen voorziening;

1.28 laden en lossen:

onmiddellijk nadat het voertuig tot stilstand is gebracht bij voortduring inladen of uitladen van goederen van enige omvang of enig gewicht, gedurende de tijd die daarvoor nodig is;

1.29 MUPI:

afkorting van 'Mobilier Urbain à Publicité Illuminé', oftewel straatmeubilair in de vorm van verlichte reclamezuil;

1.30 omgevingsvergunning

een vergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.31 ondergeschikt gebouw:

een gebouw of een onderdeel van een gebouw behorend bij een woning, dat op een bouwperceel in stedenbouwkundig opzicht qua omvang en situering als ondergeschikt aan het hoofdgebouw valt aan te merken. Hiervan is sprake indien het gebouw minimaal 1,5 meter lager is dan het hoofdgebouw;

1.32 openbaar toegankelijk gebied:

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar vaarwater en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer;

1.33 opslag:

handelingen waarbij een stof of product voor een korte of langere tijd in een zekere ruimte min of meer statisch wordt gehouden;

1.34 parkeren:

een geparkeerd voertuig is een voertuig dat langer stilstaat dan nodig is voor het in- en uitstappen of voor het laden en lossen;

1.35 peil:

a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang plus 0,25 m;
b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

1.36 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen betaling;

1.37 rooilijn:

de vanwege Burgemeester en Wethouders, zo nodig in het terrein, aangewezen lijn, welke op een zoveel mogelijk gelijkmatige afstand evenwijdig aan de as van de weg is gelegen en die:

- bij bestaande bebouwing zoveel mogelijk aansluit aan de ligging van de naar de wegzijde gekeerde gevels van deze bebouwing;
- bij het ontbreken van bestaande bebouwing is gelegen op een afstand van ten minste 10 m uit de as van de weg.

Indien op de verbeelding een rooilijn is aangegeven, geldt deze lijn als rooilijn;

1.38 seksshop:

detailhandel in overwegend erotische artikelen waaronder mede begrepen een videotheek waar overwegend erotische films worden verhuurd;

1.39 stallen:

in een garage of andere bewaarplaats zetten;

1.40 vervoermiddel:

een object dat bedoeld is om personen of goederen te vervoeren;

1.41 voertuig:

vervoermiddel dat dient om goederen of personen over land te vervoeren;

1.42 vrijstaand ondergeschikt gebouw:

een gebouw of een onderdeel van een gebouw behorend bij een woning, dat op een bouwperceel in stedenbouwkundig opzicht qua omvang en situering als ondergeschikt aan het hoofdgebouw valt aan te merken en dat niet is aangebouwd aan andere gebouwen;

1.43 wonen:

het gehuisvest zijn in een woning;

1.44 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor het huisvesten van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de zijdelingse perceelgrens

tussen de zijdelingse grens van het perceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;

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, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen zoals dakkapellen en wolfseinden en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen;

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Woongebied

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen, waaronder aan huis verbonden beroepen tot 30% van de oppervlakte van het hoofgebouw begrepen;

met daaraan ondergeschikt:

b. verkeer en verblijf;
c. nutsvoorzieningen;
d. groenvoorzieningen;
e. waterpartijen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
f. kunstwerken;

onder verkeer en verblijf zijn, naast wegen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen en bermen, tevens groenvoorzieningen, water, beplantingen, hondenuitlaatplekken, MUPI's en speelvoorzieningen begrepen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemene bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende algemene regels:

a. het aantal te bouwen woningen bedraagt maximaal 74;
b. de woningen worden vrijstaand, twee-aaneen of aaneengebouwd (rijen) gebouwd;
c. op een bouwperceel mag maximaal 1 woning worden gebouwd, tenzij anders is bepaald;
d. het maximale bebouwingspercentage van een bouwperceel bij woningen, inclusief ondergeschikte gebouwen, bedraagt niet meer dan:
    1. bij een bouwperceelsgrootte tot 200 m² maximaal 60%;
    2. bij een bouwperceelsgrootte van 200 m² tot 500 m²: 120 m², vermeerderd met 40% van de bouwperceelsgrootte die de 200 m² te boven gaat;
    3. bij een bouwperceelsgrootte vanaf 500 m²: 240 m², vermeerderd met 20% van de bouwperceelgrootte die de 500 m² te boven gaat tot een maximum van 400 m²;
e. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse en achterste bouwperceelgrens bedraagt voor vrijstaande en twee-aaneen gebouwde woningen (voor de niet aaneengebouwde zijde) ten minste 3,0 m en voor aaneengebouwde woningen (voor de niet aaneengebouwde zijde) ten minste 1,0 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder bedraagt.

3.2.2 Hoofdgebouw

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. in deelgebied 1, ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - deelgebied 1' :
    1. de afstand tot de naar de weg gekeerde bouwperceelgrens bedraagt ten minste 1,0 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
    2. de hoofdgebouwen worden afgedekt met een kap, met uitzondering van bestaande situaties waarin een hoofdgebouw plat is afgedekt;
    3. de goothoogte bedraagt niet meer dan 6,0 m dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt, met dien verstande dat de goothoogte van de naar de weg gekeerde gevel(s), voor meer dan de helft van de breedte van die gevel niet meer bedraagt dan 4,5 m;
    4. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 9,5 m;
b. in deelgebied 2, ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - deelgebied 2':
    1. de afstand tot de naar de weg gekeerde bouwperceelgrens bedraagt ten minste 3,0 m en ten hoogste 5,0 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder of meer bedraagt;
    2. de goothoogte van gebouwdelen binnen 5,0 meter van de naar de weg gekeerde bouwperceelgrens bedraagt niet meer dan 4,5 m, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;

3. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 9,5 m;

c. in deelgebied 3, ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - deelgebied 3':

1. de afstand tot de naar de weg gekeerde bouwperceelgrens en het openbaar gebied bedraagt ten minste 3,0 m, danwel de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
2. in afwijking van het bepaalde in lid 3.2.1 sub b mogen de woningen gestapeld worden gebouwd;
3. in afwijking van het bepaalde in lid 3.2.1 sub c bedraagt het aantal woningen op het bouwperceel maximaal 4;
4. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 9,5 m;

d. in deelgebied 4, ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - deelgebied 4':

1. de afstand tot de naar de weg gekeerde bouwperceelgrens bedraagt ten minste 3,0 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
2. de bouwhoogte van hoofdgebouwen afgedekt met kap bedraagt niet meer dan 10 m en van hoofdgebouwen zonder kap niet meer dan 9,5 m;

e. in deelgebied 5, ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - deelgebied 5':

1. de afstand tot de naar de weg gekeerde bouwperceelgrens bedraagt ten minste 3,0 m en ten hoogste 5,0 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder of meer bedraagt;
2. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 9,5 m;
3. de voorgevels van de hoofdgebouwen worden evenwijdig aan de weg gebouwd met uitzondering van bestaande situaties waarin de situering van de voorgevels niet evenwijdig aan de weg zijn gebouwd;
4. de hoofdgebouwen worden afgedekt met een plat dak,met uitzondering van bestaande situaties waarin een hoofdgebouw met een kap is afgedekt;

3.2.3 Ondergeschikte gebouwen

Voor het bouwen van ondergeschikte gebouwen gelden de volgende regels:

a. de goothoogte bedraagt niet meer dan 3,0 m;
b. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 5,0 m;
c. ondergeschikte gebouwen worden op een afstand van ten minste 3,0 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw gebouwd, met uitzondering van:
    1. de ondergeschikte gebouwen in deelgebied 1, die op een afstand van ten minste 5 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dienen te worden gebouwd, dan wel de bestaande afstand indien deze minder bedraagt
    2. aangebouwde ondergeschikte gebouwen met een diepte van ten hoogste 1,5 m en een maximum oppervlakte van 7,5 m^2;
d. de gezamenlijke oppervlakte van de ondergeschikte gebouwen bij woningen bedraagt niet meer dan:
    1. bij een bouwperceelsgrootte tot 200 m²: maximaal 75 m²;
    2. bij een bouwperceelsgrootte van 200 m² tot 500 m²: maximaal 100 m²;
    3. bij een bouwperceelsgrootte van 500 m² tot 1.000 m²: maximaal 125 m²;
    4. bij een bouwperceelsgrootte vanaf 1.000 m²: maximaal 150 m²;
e. de afstand tot de niet naar de weg gekeerde perceelgrens van het bouwperceel bedraagt ten minste 1,0 m dan wel de bestaande afstand, tenzij op de niet naar de weg gekeerde perceelgrens wordt gebouwd. In aanvulling hierop geldt dat in deelgebied 5 een afstand van ten minste 2,0 m tot het openbaar toegankelijk gebied moet worden aangehouden, dan wel de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
f. de gezamenlijke oppervlakte aan niet-vrijstaande ondergeschikte gebouwen mag nooit meer bedragen dan de oppervlakte van het hoofdgebouw; met uitzondering van bouwpercelen met een niet grotere huiskavelbreedte dan 7,0 m en/of bouwpercelen met aaneengesloten hoofdgebouwen waarbij een hoofdgebouw geen grotere oppervlakte heeft dan 50 m². Dan mag de gezamenlijke oppervlakte van het niet-vrijstaande ondergeschikte gebouw maximaal 125% van het hoofdgebouw bedragen, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;
g. de afstand van vrijstaande ondergeschikte gebouwen tot andere gebouwen bedraagt minimaal 1,0 m.

3.2.4 Overige gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen en verkeer en verblijf geldt dat de inhoud per gebouw niet meer dan 50 m³ mag bedragen.

3.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw bedraagt de bouwhoogte op tuinen en erven niet meer dan 2,5 m;
b. voor (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw bedraagt de bouwhoogte niet meer dan 1 m.
c. de bouwhoogte van kunstwerken bedraagt niet meer dan 3,5 m.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de woon- en werksituatie;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;

nadere eisen stellen aan de plaats van gebouwen in die zin dat:

a. de goot- en bouwhoogte en dakvorm bij verbouw van panden moeten aansluiten bij het bestaande gebouw;
b. het verschil tussen de bouwhoogte en de goothoogte van het hoofdgebouw ten minste 2,0 m moet bedragen;
c. de plaats wordt bepaald van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een grotere horizontale oppervlakte dan 6 m^2 en/of een grotere bouwhoogte dan 1,5 m.

3.4 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de woon- en werksituatie;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;

worden afgeweken van het bepaalde in:

a. lid 3.2.1 onder d, om het maximale bebouwingspercentage van een bouwperceel te vergroten tot 100% mits het gaat om de bouw van meergezinswoningen;
b. lid 3.2.2, voor de bouw van 1 gebouw ten behoeve van meergezinswoningen met een bouwhoogte van ten hoogste 12 m;
c. lid 3.2.3, onder b, voor niet-vrijstaande ondergeschikte gebouwen tot en met een maximum bouwhoogte van 7,5 m;
d. lid 3.2.3, onder c:
    1. ingeval van hoekpercelen;
    2. ingeval van overige percelen onder de voorwaarden dat het ondergeschikte gebouw in architectonisch opzicht onderdeel uitmaakt van het bijbehorende hoofdgebouw;
e. lid 3.2.3, onder d;
   onder de voorwaarden dat:
    1. de gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande ondergeschikte gebouwen niet meer bedraagt dan 50 m^2;
    2. de vergroting noodzakelijk is.

3.5 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen:

a. het gebruik van vrijstaande ondergeschikte gebouwen als woning;
b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en seksshops;
c. het gebruik van gronden en bouwwerken voor enige vorm van beroep, handel en/of bedrijf, met

uitzondering van aan huis verbonden beroepen.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en Wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in:

a. lid 3.1 en inwoning toestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
   1. de inwoning binnen het hoofdgebouw wordt gerealiseerd danwel in niet vrijstaande ondergeschikte gebouwen voorzover niet verder dan 4 m gelegen bij het hoofdgebouw;
   2. de woning de uiterlijke verschijningsvorm van één bouwmassa behoudt;
   3. slechts één aansluiting voor de verschillende nutsvoorzieningen (één meterkast) aanwezig is;
   4. de woning zowel op de begane grond als op de eventueel aanwezige verdieping door middel van een volwaardige, rechtstreekse doorgang onderling is verbonden;
   5. er gebruik gemaakt wordt van de bestaande oprit.
b. lid 3.5 voor aan huis verbonden activiteiten die uit het oogpunt van hun relatie tot de omgeving op één lijn zijn te stellen met aan huis verbonden beroepen, met dien verstande dat aan detailhandel en kapsalons geen medewerking wordt verleend, mits:
   1. dit gedeelte niet meer bedraagt dan 30% van de oppervlakte van de woning en aangebouwde ondergeschikte gebouwen;
   2. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
      - de woon- en werksituatie;
      - het straat- en bebouwingsbeeld;
      - de verkeersveiligheid;
      - de sociale veiligheid;
      - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
      - de verschijningsvorm van de gebouwen.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat bovenop het maximum aantal te bouwen woningen, zoals genoemd in lid 4.2.1 onder a, 2 extra woningen kunnen worden gebouwd, mits:

er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

De onder lid a bedoelde wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van:

- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 Anti-dubbeltelregel

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 5 Algemene gebruiksregels

5.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

a. het gebruik van vrijstaande ondergeschikte gebouwen als woning;
b. het gebruik van bouwwerken en gronden als stort en overslag van al dan niet aan het gebruik onttrokken goederen en materialen, anders dan als tijdelijke opslag ten behoeve van het normale gebruik en onderhoud;
c. het gebruik van gronden en bouwwerken voor enige vorm van beroep, handel en/of bedrijf;
d. het gebruik van gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatie met een kleinschalig karakter;
e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van prostitutie en seksshops.

Artikel 6 Algemene afwijkingsregels

6.1 Afwijkingsbevoegdheid

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals luchtkokers, liftschachten en lichtkappen met maximaal 10% van de oppervlakte van het betreffende gebouw wordt vergroot, mits:
   1. deze vergroting niet meer dan 20 m^2 bedraagt;
   2. de vergroting niet leidt tot een bouwhoogte welke meer dan één maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw bedraagt;
b. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen voor het verhogen van de bouwhoogte voor installaties en dergelijke voor ten hoogste 20% van de oppervlakte van de gebouwen tot maximaal 15 m om te kunnen voldoen aan de milieuvoorwaarden;
c. het bepaalde in het plan voor het bouwen van antennes, waarvan de bouwhoogte ten hoogste 10 m mag bedragen en voor een centrale antenne tot een bouwhoogte van ten hoogste 25 m;
d. het bepaalde in het plan en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, fietsenstallingen, 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:
   1. de inhoud per gebouwtje niet meer dan 100 m^3 bedraagt;
   2. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 15 m bedraagt;
e. het bepaalde in het plan voor het bouwen van kunstwerken, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 6 m.

6.2 Voorwaarden voor afwijking

De onder 6.1 bedoelde omgevingsvergunning mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van:

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de verkeersveiligheid;
c. de milieusituatie;
d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
e. de verschijningsvorm van de gebouwen.

Artikel 7 Algemene wijzigingsregels

7.1 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:

a. de plaats en richting van bebouwingsgrenzen en bestemmingsgrenzen en overige aanduidingen op de verbeelding met maximaal 4 m kunnen worden gewijzigd ten opzichte van hetgeen op de verbeelding is aangegeven, onder de voorwaarde dat deze afwijkingen uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de grond zijn gewenst;
b. 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.

7.2 Voorwaarden voor wijziging

De onder 7.1 bedoelde wijzigingen mog niet leiden tot een onevenredige aantasting van:

a. de woon- en werksituatie;
b. het straat- en bebouwingsbeeld;
c. de verkeersveiligheid;
d. de sociale veiligheid;
e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Artikel 8 Overige regels

8.1 Parkeren en laden/lossen

8.1.1 Algemene parkeer- en laad/losregels

a. Een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning nodig is, mag niet worden gebouwd indien er niet wordt voldaan aan de op grond van dit artikel gestelde eisen ten aanzien van parkeren en/of stallen van voertuigen en/of het laden en lossen van goederen.
b. Een gebruik waarvoor een omgevingsvergunning nodig is, mag niet plaatsvinden indien er niet wordt voldaan aan de op grond van dit artikel gestelde eisen ten aanzien van parkeren en/of stallen van voertuigen en/of het laden en lossen van goederen.

8.1.2 Parkeren

Bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of wijziging van gebruik, geldt de regel dat op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid ten behoeve van het parkeren en/of stallen van voertuigen wordt gerealiseerd en in stand gehouden.

8.1.3 Laad- en losregels

Voor het laden en lossen van goederen moeten op eigen terrein voldoende laad- en losvoorzieningen zijn gerealiseerd en in stand gehouden

8.1.4 Gemeentelijke beleidsregels

Aan de hand van de gemeentelijke beleidsregels in de Nota parkeernormen gemeente Twenterand 2018 wordt bepaald of sprake is van voldoende parkeergelegenheid en/of voldoende laad- en losvoorzieningen. Indien gedurende de planperiode de beleidsregels wijzigen, gelden de gewijzigde beleidsregels.

8.1.5 Afwijken van de parkeer- en laad/losregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de eis dat parkeren en/of laden en lossen op eigen terrein dient plaats te vinden en de parkeernormen zoals opgenomen in de Nota parkeernormen gemeente Twenterand 2018 mits dit geen onevenredige gevolgen heeft voor de omgeving en wordt voldaan aan de in de Nota parkeernormen gemeente Twenterand 2018 opgenomen regels en voorwaarden.

Indien gedurende de planperiode de beleidsregels wijzigen, gelden de gewijzigde beleidsregels.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 Overgangsrecht bouwwerken

9.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, 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 teniet gaan 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 teniet gegaan.

9.1.2 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van lid 9.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 9.1.1 met maximaal 10%.

9.1.3 Uitzondering overgangsrecht bouwwerken

Lid 9.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

9.2 Overgangsrecht gebruik

9.2.1 Algemeen

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

9.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 9.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

9.2.3 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 9.2.1, na het tijdstip van 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.

9.2.4 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 9.2.1 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 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Zuidmaten - Oost woongebied, 2e herziening.