Vriezenveen Lintbebouwing en Centrumgebied PH Jonkerlaan

Inhoudsopgave

Regels **3**

Hoofdstuk 1 **Inleidende regels** **4**
Artikel 1 Begrippen 4
Artikel 2 Wijze van meten 9

Hoofdstuk 2 **Bestemmingsregels** **10**
Artikel 3 Tuin - Dorpserf 10
Artikel 4 Verkeer 11
Artikel 5 Wonen 13

Hoofdstuk 3 **Algemene regels** **17**
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel 17
Artikel 7 Algemene bouwregels 18
Artikel 8 Algemene gebruiksregels 19
Artikel 9 Algemene aanduidingsregels 21
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels 22
Artikel 11 Algemene wijzigingsregels 23

Hoofdstuk 4 **Overgangs- en slotregels** **24**
Artikel 12 Overgangsrecht 24
Artikel 13 Slotregel 25

Bijlagen regels **26**

Bijlage 1 **Maatregelen bomeneffectanalyse** **27**

Bijlage 2 **Tekening** **28**

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:
Het bestemmingsplan Vriezenveen Lintbebouwing en Centrumgebied PH Jonkerlaan met identificatienummer NL.IMRO.1700.202017BPVZPH-ont1 van de gemeente Twenterand.

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

1.3 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;

1.4 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;

1.5 aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouw zijnde;

1.7 bed & breakfast:
het bieden van de, ten opzichte van het hoofdgebruik ondergeschikte, mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf en ontbijt aan niet meer dan vier personen die hun hoofdverblijf elders hebben;

1.8 bestaand bebouwingspercentage:
het percentage van het bouwperceel dat de grootte van het deel van het bouwperceel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd en dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, met uitzondering van (het deel van) de bouwwerken die niet legaal gebouwd zijn;

1.9 bestaand bouwwerk:
een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een vergunning voor het bouwen, met uitzondering van (het deel van) de bouwwerken die niet legaal gebouwd zijn.

1.10 bestaand gebouw:
een gebouw dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een vergunning voor het bouwen, met uitzondering van (het deel van) de gebouwen die niet legaal gebouwd zijn;

1.11 bestaand gebruik:
het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, met uitzondering van het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling(en) van dat plan.

1.12 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;

1.13 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.14 bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.15 bouwgrens:
de grens van een bouwvlak;

1.16 bouwlaag:
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke bouwhoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en 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 gebouw zijnde zijn toegelaten;

1.20 bouwwerk:
Een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.21 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;

1.22 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;

1.23 eigen terrein:
de bij de bouw- en/of gebruiksactiviteit behorende en daartoe bestemde gronden.

1.24 garagebox:

een gebouw behorend bij nabijgelegen woningen bedoeld voor stalling van voertuigen of opslag ten behoeve van het wonen;

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

1.26 groenvoorzieningen:
onbebouwd gebied, bestaande uit grasvelden, (opgaande) beplantingen, waterpartijen, speelvoorzieningen en voetpaden;

1.27 hoekperceel:
het perceel dat aan twee of meer zijden is gelegen aan openbaar gebied;

1.28 hoofdbouw:
een gebouw ten behoeve van bewoning dat op een bouwperceel in stedenbouwkundig opzicht als belangrijkste gebouw valt aan te merken;

1.29 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'.

1.30 indelingslijn:
een als zodanig op de verbeelding aangegeven lijn ten behoeve van het indelen van een bouwvlak of een bestemmingsvlak met het oog op een verschil in maatvoering en/of gebruik;

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

1.32 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 of een sluis, dan wel een voortbrengsel van de beeldende kunsten, danwel een daarmee gelijk te stellen voorziening;

1.33 kwetsbaar object:
een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risico-afstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht moet worden genomen;

1.34 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.

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

1.36 onderbouw:
een gedeelte van een gebouw dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,2 m boven peil is gelegen;

1.37 ondergeschikt gebouw:
een gebouw of een onderdeel van een gebouw behorend bij een (bedrijfs)woning, dat op een bouwperceel in stedenbouwkundig opzicht qua omvang en situering als ondergeschikt aan de hoofdbouw valt aan te merken. Hiervan is sprake indien het gebouw minimaal 1,5 m lager is dan de hoofdbouw;

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

1.39 overkapping
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat dient ter overdekking en niet, of slecht met één wand is omgeven;

1.40 pand:
de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

1.41 parkeren:
een geparkeerd voertuig is een voertuig dat langer stilstaat dan nodig is voor het in- en uitstappen of voor het laden en lossen.

1.42 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;

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

1.44 reclame:
iedere openbare aanprijzing van goederen, diensten, of denkbeelden (tezamen: producten). Onder reclame wordt mede verstaan het vragen van diensten;

1.45 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;

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

1.47 standplaats voor ambulante handel:
een standplaats die gedurende langere tijd met regelmaat wordt bezet op een vaste plek;

1.48 stallen:
in een garage of andere bewaarplaats zetten.

1.49 verkoopvloeroppervlak:
de voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte ten behoeve van de detailhandel;

1.50 vervoermiddel:
een object dat bedoeld is om personen of goederen te vervoeren.

1.51 voertuig:
vervoermiddel dat dient om goederen of personen over land te vervoeren.

1.52 vrijstaand ondergeschikt gebouw:
een ondergeschikt gebouw, dat qua constructie en visueel vrij staat van de hoofdbouw of daarmee slechts is verbonden door een tuinmuur, haag of andere tuinafscherming;

1.53 wonen:
Het gehuisvest zijn in een woning;

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, 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, exclusief de inhoud van kelders voor zover deze zijn gelegen onder een gebouw en deze van buiten niet toegankelijk zijn;

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;

2.6 de afstand tot de perceelgrens:
vanaf enig punt van een bouwwerk tot de perceelgrens.

2.7 ondergeschikte bouwdelen:

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 Tuin - Dorpserf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin - Dorpserf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. dorpserf, onbebouwde voor- en zijerven met cultuurhistorische waarde;
b. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding.

met dien verstande dat deze gronden niet als erf dienen te worden beschouwd in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan.

3.2 Bouwregels

a. Voor het bouwen van gebouwen geldt dat geen gebouwen zijn toegestaan;
b. Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouw zijnde , geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 2 m mag bedragen;
c. de hoogte van erfafscheidingen mag ten hoogste 1 m bedragen;
d. in uitzondering op het bepaalde onder c geldt dat de hoogte van erfafscheidingen bij de niet aaneengebouwde zijde van een rijwoning ten hoogste 2 m mag bedragen.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. verkeer en verblijf met bijbehorende voorzieningen;
b. groenvoorzieningen;
c. kunstwerken;
d. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
e. nutsvoorzieningen;
f. standplaats voor ambulante handel;
g. reclame objecten, onder andere in de vorm van lichtmastreclame, MUPI's en reclamedisplays;
h. hondenuitlaatplaatsen;
i. evenementen.
j. garageboxen, ter plaatse van de functieaanduiding 'garagebox'

4.2 Bouwregels

4.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. de inhoud per gebouw mag niet meer dan 50 m³ bedragen;
b. de bouwhoogte mag niet meer dan 3 m bedragen.

4.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

a. de hoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde mag niet meer dan 10 m bedragen;
b. de hoogte van kunstwerken mag ten hoogste 3,5 m bedragen;
c. de hoogte van MUPI's, lichtmastreclame en reclamedisplays mag ten hoogste 6 meter bedragen.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Voorwaardelijke verplichting - maatregelen bomeneffectanalyse

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het uitvoeren en in stand houden van werken en werkzaamheden zonder te voldoen aan de maatregelen die gesteld zijn in de in Bijlage 1, met dien verstande dat:

- de maatregelen binnen een jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan dienen te zijn uitgevoerd.

4.3.2 Voorwaardelijke verplichting - ontsluiting

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het niet aanleggen en in stand houden van de ontsluiting, conform de in Bijlage 2 van deze regels opgenomen tekening, met dien verstande dat:

- de ontsluiting binnen een jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan dient te zijn uitgevoerd.

4.3.3 Voorwaardelijke verplichting - herplantplicht

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het kappen van boom nummer 1, zoals bepaald in de in Bijlage 1 opgenomen tekening, zonder de herplant van deze boom middels 4 bomen, zoals weergegeven in de in Bijlage 2 opgenomen tekening, met dien verstande dat:

- de herplant binnen een jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan dient te zijn uitgevoerd;
- de te herplanten bomen vervolgens als zodanig in stand dienen te worden gehouden.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

4.4.1 Afwijking voorwaardelijke verplichting

a. Van de specifieke gebruiksregels onder 4.3 kan worden afgeweken indien kan worden aangetoond dat op een andere manier kan worden voorzien in de bescherming van de landschappelijke waarden, mits met de herplant wordt voorzien in een vergelijkbaar beschermingsniveau van de landschappelijke waarden.
b. Voordat van dit artikel gebruik kan worden gemaakt dient advies te worden ingewonnen bij een bomendeskundige."

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;
b. aan huis verbonden beroepen tot 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw begrepen;
c. een bed and breakfast, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
    1. de bed and breakfast voorziening mag alleen in de woning worden gevestigd;
    2. het aantal kamers bedraagt maximaal 2;
    3. de maximale oppervlakte per kamer bedraagt maximaal 25 m^2;
    4. het gezamenlijke aantal bedden bedraagt maximaal 4;
    5. het parkeren vindt plaats op het eigen erf;
d. groenvoorzieningen;
e. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
f. parkeervoorzieningen;
g. tuinen en erven.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Voor het bouwen van de hoofdbouw gelden de volgende regels:

Voor het bouwen van hoofdbouwen gelden de volgende bepalingen:

a. de hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
b. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal, danwel het bestaande aantal woningen;
c. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven goot- en bouwhoogte, dan wel niet meer dan de goot- en bouwhoogte van de bestaande hoofdbouw indien deze hoger is;
d. het maximale bebouwde oppervlak van een bouwperceel bij woningen mag niet meer bedragen dan:
    1. bij een bouwperceelsgrootte tot 200 m^2: 60%;
    2. bij een bouwperceelsgrootte van 200 m^2 tot 500 m^2: 120 m^2, vermeerderd met 40% van de bouwperceelsgrootte die de 200 m^2 te boven gaat;
    3. bij een bouwperceelsgrootte vanaf 500 m^2: 240 m^2, vermeerderd met 20% van de bouwperceelsgrootte die de 500 m^2 te boven gaat tot een maximum van 400 m^2.
e. de voorgevel van de hoofdbouw dient in de naar de weg gekeerde bouwgrens te staan;
f. de nokrichting van de hoofdbouw dient evenwijdig aan de voorgevelte lopen.
g. in afwijking van het bepaalde onder f geldt ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende nokrichting' dat de nokrichting haaks op de voorgevel dient te worden uitgevoerd;
h. de dakhelling mag niet minder dan 40° en niet meer dan 60° bedragen, dan wel niet meer dan de dakhelling van de bestaande hoofdbouw indien deze afwijkt;

5.2.2 Voor het bouwen van ondergeschikte gebouwen gelden de volgende regels:

Voor het bouwen van ondergeschikte gebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. de goothoogte mag niet meer dan 3 m bedragen, dan wel niet meer dan de goothoogte van het bestaande ondergeschikte gebouw indien deze hoger is;
b. de bouwhoogte mag niet meer dan 5 m bedragen, dan wel niet meer dan de bouwhoogte van het bestaande ondergeschikte gebouw indien deze hoger is;
c. ondergeschikte gebouwen dienen op een afstand van ten minste 1 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel(s) van de hoofdbouw te worden gebouwd, met uitzondering van aangebouwde onderschikte gebouwen met een diepte van ten hoogste 1,5 m en een oppervlakte van ten hoogste 7,5 m^2;

d. de gezamenlijke oppervlakte van de ondergeschikte gebouwen bij woningen mag niet meer bedragen dan:
   1. bij een bouwperceelsgrootte tot 200 m^2: maximaal 75 m^2;
   2. bij een bouwperceelsgrootte van 200 m^2 tot 500 m^2: maximaal 100 m^2;
   3. bij een bouwperceelsgrootte van 500 m^2 tot 750 m^2: maximaal 125 m^2;
   4. bij een bouwperceelsgrootte vanaf 750 m^2: maximaal 150 m^2;
e. het maximale bebouwde oppervlak van een bouwperceel bij woningen mag niet meer bedragen dan:
   1. bij een bouwperceelsgrootte tot 200 m^2: 60%;
   2. bij een bouwperceelsgrootte van 200 m^2 tot 500 m^2: 120 m^2, vermeerderd met 40% van de bouwperceelsgrootte die de 200 m^2 te boven gaat;
   3. bij een bouwperceelsgrootte vanaf 500 m^2: 240 m^2, vermeerderd met 20% van de bouwperceelsgrootte die de 500 m^2 te boven gaat, tot een maximum van 400 m^2;
f. de afstand tot de niet naar de weg gekeerde perceelgrens van het bouwperceel mag niet minder dan 1 m bedragen, tenzij op de niet naar de weg gekeerde perceelgrens wordt gebouwd;
g. de gezamenlijke oppervlakte aan niet-vrijstaande ondergeschikte gebouwen, met uitzondering van de in sub h bedoelde gebouwen, mag niet meer bedragen dan de oppervlakte van de hoofdbouw, met uitzondering van percelen met een niet grotere huiskavelbreedte dan 7 m. In dat geval mag de gezamenlijke oppervlakte aan niet-vrijstaande ondergeschikte gebouwen maximaal 125% van de hoofdbouw bedragen;
h. de afstand van vrijstaande ondergeschikte gebouwen tot andere gebouwen mag niet minder dan 1 m bedragen, dan wel ten minste de bestaande afstand indien deze kleiner is;
i. de nokrichting dient evenwijdig aan de kavelrichting te lopen;
j. de dakhelling mag niet minder dan 40° en niet meer dan 60° bedragen, dan wel niet meer dan de dakhelling van het bestaande ondergeschikte gebouw indien deze afwijkt.

5.2.3 Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

a. achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van de hoofdbouw bedraagt de bouwhoogte op tuinen en erven niet meer dan 3 m;
b. voor (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van de hoofdbouw bedraagt de bouwhoogte niet meer dan 1 m;
c. de hoogte van erfafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) mag niet meer bedragen dan 2 m;
d. de hoogte van erfafscheidingen voor de naar de weg gekeerde gevel(s) mag niet meer bedragen dan 1 m.
e. de hoogte van vlaggenmasten mag ten hoogste 8 m bedragen.

5.3 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;
- de verschijningsvorm van de gebouwen;

nadere eisen stellen aan:

a. de plaats van gebouwen in die zin dat:
   1. de hoofdbouw in de rooilijn moeten worden gebouwd;
   2. ondergeschikte gebouwen 1 m achter de rooilijn moeten worden gebouwd;
b. de goot- en bouwhoogte en dakvorm bij verbouw van gebouwen, in die zin dat deze dienen aan te sluiten bij de goot- en bouwhoogte en dakvorm van het bestaande gebouw;
c. de bouwhoogte van de hoofdbouw in die zin dat het verschil met de goothoogte ten minste 2 m dient te bedragen;
d. de plaats van bouwwerken geen gebouw zijnde , met een grotere horizontale oppervlakte dan 6 m^2 en/of een grotere bouwhoogte dan 1,5 m.

5.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en Wethouders kunnen, mits 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;

afwijken van het bepaalde in:

a. lid 5.2.1 onder c;
tot een maximale goothoogte van 6 meter;

b. lid 5.2.1 onder e;
Voor het geheel of gedeeltelijk terugbouwen van de hoofdbouw, mits geen punt van de voorgevel meer dan 3 meter achter de naar de weg gekeerde bouwgrens komt en de afstand van de achtergevel tot de voorgevel van een daarachter gelegen hoofdbouw minimaal 15 meter dient te bedragen;

c. lid 5.2.2 onder c:
   1. ingeval van hoekpercelen;
   2. ingeval van overige percelen onder de voorwaarden dat het ondergeschikte gebouw in architectonisch opzicht deel uitmaakt van de bijbehorende hoofdbouw;

d. lid 5.2.2 onder g:
onder de voorwaarden dat:
   1. de gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande ondergeschikte gebouwen niet meer bedraagt dan 50 m²;
   2. de vergroting noodzakelijk is;

e. lid *5.2.2*, onder d, e en h:
ingeval de oppervlakte van de bestaande, vrijstaande ondergeschikte gebouwen groter is dan de oppervlakte zoals is aangegeven in artikel 5.2.2 onder h, teneinde toe te staan dat de bestaande, vrijstaande ondergeschikte gebouwen worden vervangen door maximaal twee vrijstaande ondergeschikte gebouwen, met dien verstande dat:
   1. de oppervlakte van de vrijstaande ondergeschikte gebouwen na deze vervangende nieuwbouw c.q. verbouw is teruggebracht tot maximaal de oppervlakte die is toegestaan in artikel 5.2.2 onder h, vermeerderd met 50% van de oppervlakte boven de oppervlakte die is toegestaan in artikel 5.2.2 onder h;
   2. de goothoogte en bouwhoogte van de vrijstaande ondergeschikte gebouwen ten hoogste respectievelijk 3 m en 5 m mogen bedragen;
   3. door de vervangende nieuwbouw c.q. verbouw geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de eventueel ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden en/of landschaps- en/of natuurwaarden;
   4. door de vervangende nieuwbouw c.q. verbouw ruimtelijk een betere situatie ontstaat;

f. Voor het bouwen van (maximaal twee) vrijstaande ondergeschikte gebouwen met een maximale oppervlakte van 100m², met dien verstande dat;
   1. Het bouwperceel minimaal 750m2 bedraagt;
   2. De goothoogte en bouwhoogte van de vrijstaande ondergeschikte gebouwen ten hoogste respectievelijk 3 en 5 meter mogen bedragen;
   3. Alle vrijstaande niet legale ondergeschikte gebouwen op het perceel dienen te worden gesloopt.
   4. Het (nieuw)bouwplan stedenbouwkundig aanvaardbaar is.

g. lid 5.2.1, sub g en h en lid 5.2.2, sub j en k tot 0 graden.

5.5 Specifieke gebruiksregels

a. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken, dan wel te laten gebruiken op een wijze of tot

een doel, strijdig met de in lid 5.1 gegeven bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

1. het gebruik van gronden en bouwwerken voor enige vorm van beroep, handel en/of bedrijf, met uitzondering van aan huis verbonden beroepen.

5.6 Afwijken van de gebruiksregels

5.6.1 inwoning

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.1, onder a en inwoning toestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. de inwoning binnen het hoofdgebouw wordt gerealiseerd danwel in niet vrijstaande ondergeschikte gebouwen voorzover niet verder dan 4 m gelegen bij het hoofdgebouw;
b. de woning de uiterlijke verschijningsvorm van één bouwmassa behoudt;
c. slechts één aansluiting voor de verschillende nutsvoorzieningen (één meterkast) aanwezig is;
d. de woning zowel op de begane grond als op de eventueel aanwezige verdieping door middel van een volwaardige, rechtstreekse doorgang onderling is verbonden;
e. er gebruik gemaakt wordt van de bestaande oprit.

5.6.2 aan huis verbonden activiteiten

Burgemeester en Wethouders kunnen, mits 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;

afwijken van het bepaalde in lid 5.5 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, mits dit gedeelte niet meer bedraagt van 30% van de oppervlakte van de woning en aangebouwde ondergeschikte gebouwen, met dien verstande dat aan detailhandel en kapsalons geen medewerking wordt verleend.

5.6.3 bed and breakfast

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.1 voor het vestigen van een bed and breakfast van een grotere omvang in de woning, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. de woonfunctie blijft in overwegende mate behouden;
b. het aantal kamers mag maximaal 5 bedragen, met een oppervlakte van maximaal 25 m^2 per kamer;
c. het gezamenlijk aantal bedden mag maximaal 10 bedragen;
d. de omvang van de bed and breakfast voorziening mag maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning bedragen;
e. er is voorzien in voldoende parkeergelegenheid op het eigen erf;
f. er is voorzien in een streekeigen landschappelijke inpassing;
g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van
i. omliggende gronden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 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 7 Algemene bouwregels

7.1 Afwijkende maatvoering

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen meer bedraagt dan in de bouwregels in Hoofdstuk 2 van deze regels is toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

7.2 Afwijkende afstand

In die gevallen dat de bestaande afstand tot enige op de verbeelding aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen minder bedraagt dan in de bouwregels in Hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt die afstand in afwijking daarvan als minimaal toegestaan.

7.3 Afwijkend bebouwingspercentage

In die gevallen dat een bestaand bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand is gekomen, meer bedraagt dan in de bouwregels in Hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Parkeren en laden/lossen

8.1.1 Algemene parkeer- en laad/losregels

Het is verboden te bouwen dan wel het gebruik van gronden en/of bouwwerken te wijzigen 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 Specifieke parkeerregels bij bouwen

Bij omgevingsvergunning voor bouwen geldt de regel dat de inrichting van de bij het bouwplan behorende en daartoe bestemde gronden zodanig moet plaatsvinden 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 Specifieke parkeerregels bij gebruikswijzigingen

Indien het wijzigen van het gebruik van gronden en/of bouwwerken daartoe aanleiding geeft, moet, voor wat betreft de toename in de parkeer- en/of stallingsbehoefte, op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid ten behoeve van het parkeren en/of stallen zijn gerealiseerd en in stand gehouden.

8.1.4 Specifieke laad- en losregels

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

8.1.5 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.

8.1.6 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in het eerste, tweede en/of derde lid:

a. indien het voldoen aan die regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
b. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

8.1.7 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met de bestemmingen wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en/of bouwwerken, waarbij niet is voorzien in voldoende parkeergelegenheid en/of voldoende laad- en losvoorzieningen.

8.2 Strijdig gebruik

8.2.1 Strijdig gebruik

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

- het gebruik van vrijstaande ondergeschikte gebouwen als woning;
- het gebruik van (een deel van) een bedrijfsgebouw als woning;

- het gebruik van gronden ten behoeve van de opslag van goederen voor de naar de weg gekeerde gevel van bedrijfsgebouwen;
- 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;
- het gebruik van gronden en bouwwerken voor enige vorm van beroep, handel en/of bedrijf, met uitzondering van aan huis verbonden beroepen.
- het gebruik van gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatie met een kleinschalig karakter.
- het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van prostitutie en seksshops.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 Milieuzone - intrekgebied

9.1.1 Algemeen

Ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone - intrekgebied' geldt dat deze gronden zijn aangewezen voor de bescherming en veiligstelling van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de drinkwatervoorziening.

9.1.2 Specifieke gebruiksregels

Onder verboden gebruik wordt verstaan een gebruik van de onbebouwde grond en de opstallen op een zodanige wijze, dat daardoor de kwaliteit van de bodem en de kwaliteit van het (grond)water in gevaar kan komen. Hieronder wordt in ieder geval niet begrepen:

- extensieve land- en tuinbouw, waaronder beheerslandbouw en biologische land- en tuinbouw;
- extensieve recreatie;
- landschaps-, natuur- en bosbouw;
- nieuwe landgoederen en buitenplaatsen;

Onder gebruik waardoor de kwaliteit van de bodem en de kwaliteit van het (grond)water wel in gevaar kan komen wordt in ieder geval wel begrepen de aanleg en of bouw van:

- nieuwe autowegen (inclusief parkeerterreinen, transferia), spoorwegen (inclusief emplacementen) en waterwegen (inclusief havens);
- nieuwe bedrijventerreinen;
- nieuwe buisleidingen voor gas, olie(producten) of chemicaliën;
- nieuwe rioolwaterzuiveringsinstallaties en diepteontgrondingen;

dan wel de verplaatsing of verlegging van bestaande functies.

9.1.3 Afwijken van de bouw- en gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 9.1.1, mits vooraf advies wordt ingewonnen bij de provincie Overijssel, voor het bouwen en/of een verruiming van het toegestane gebruik, mits de risico's op de verontreiniging van het grondwater niet worden vergroot en de grondwaterkwaliteit niet vermindert.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen afwijken 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 m² 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 afwijken van bebouwingsgrenzen en overige aanduidingen op de verbeelding met maximaal 5 m ten opzichte van hetgeen op de verbeelding is aangegeven onder voorwaarde dat deze afwijkingen noodzakelijk zijn in verband met de uitmeting van het terrein, dan wel uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de grond gewenst zijn;
d. 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;
e. 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;
f. het bepaalde in het plan en toestaan dat een gebouw of bouwwerk geen gebouw zijnde wordt gebruikt c.q. opgericht ten behoeve van een JOP, mits:
   1. de oppervlakte per gebouwtje niet meer dan 20 m^2 bedraagt;
   2. de goothoogte ten hoogste 3 meter bedraagt;
   3. de bouwhoogte ten hoogste 5 m bedraagt.
g. 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 gebouw zijnde, worden gebouwd, mits:
   1. de inhoud per gebouwtje niet meer dan 100 m³ bedraagt;
   2. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde, ten hoogste 15 m bedraagt;
h. het verleggen van een oppad tot maximaal 15 m vanuit het op de verbeelding aangegeven oppad;
i. het bepaalde in het plan voor het bouwen van kunstwerken, met dien verstande dat de hoogte niet meer mag bedragen dan 6 m.

10.2 Voorwaarden voor afwijken

De onder 10.1 bedoelde afwijkingen mogen niet leiden tot een onevenredige aantasting van:

- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- de verschijningsvorm van de gebouwen.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 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 10 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.

11.2 Voorwaarden voor wijziging

De onder 11.1 bedoelde wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van:

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

12.1.1 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.

12.1.2 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van lid 12.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 12.1.1 met maximaal 10%.

12.1.3 Uitzondering overgangsrecht bouwwerken

Lid 12.1.1 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.

12.2 Overgangsrecht gebruik

12.2.1 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.

12.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 12.2.1, 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.

12.2.3 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 12.2.1, 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.

12.2.4 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 12.2.1 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 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Vriezenveen Lintbebouwing en Centrumgebied PH Jonkerlaan.

Bijlagen regels

Bijlage 1 Maatregelen bomeneffectanalyse

Bijlage 2 Tekening