Regels

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**3**
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	8
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**9**
Artikel 3	Tuin - Dorpserf	9
Artikel 4	Verkeer	10
Artikel 5	Wonen	11
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**16**
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	16
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	17
Artikel 8	Algemene aanduidingsregels	18
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	19
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels	20
Artikel 11	Overige regels	21
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**22**
Artikel 12	Overgangsrecht	22
Artikel 13	Slotregel	23
Bijlagen bij de regels		**24**
Bijlage 1	**Gevelbeelden nieuwbouw 'Hotel Zandwijk'**	**25**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:
het bestemmingsplan Zandwijk e.o. met identificatienummer NL.IMRO.1700.202108BPVZPH-vas1 van de gemeente Twenterand;

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

1.3 aanduiding:
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

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

1.5 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;

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

1.7 bed and 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:
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;

1.9 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;

1.10 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, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

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:
een grens van een bouwperceel;

1.17 bouwvlak:
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen 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 garagebox:
een gebouw behorend bij nabijgelegen woningen bedoeld voor stalling van voertuigen of opslag ten behoeve van het wonen;

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

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

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

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

1.27 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';

1.28 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;

1.29 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;

1.30 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;

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

1.32 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;

1.33 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 overslag:
handelingen, zoals (be)laden, lossen, overladen, hevelen en dergelijke al dan niet op pneumatische of mechanische wijze, bijvoorbeeld kranen, transportbanden, leidingen;

1.35 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.

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

1.37 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;

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

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

1.40 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:

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

Indien een rooilijn is aangegeven, geldt deze lijn als rooilijn;

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

1.42 stallen:
in een garage of andere bewaarplaats zetten;

1.43 verblijfsruimte:
in een verblijfsgebied gelegen ruimte voor het verblijven van personen als bedoeld in artikel 1.1 van het Bouwbesluit 2012;

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

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

1.46 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;

1.47 wonen:
het gehuisvest zijn in een woning;

1.48 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 (zijdelingse) perceelsgrens:
vanaf enig punt van een bouwwerk tot de perceelgrens.

Bij de toepassing van bovenstaande meetregels worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilaster, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons, liftopbouwen en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 2 m bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin - Dorpserf

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. tuinen
b. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
c. wegen en paden;
d. parkeervoorzieningen;
e. nutsvoorzieningen;

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, met uitzondering van de bestaande gebouwen;
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.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. verkeer en verblijf met bijbehorende voorzieningen;
b. groenvoorzieningen;
c. garageboxen ten behoeve van gronden met de bestemming 'Wonen', uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'garagebox';
d. bergingen ten behoeve van gronden met de bestemming 'Wonen', uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - bergingen';
e. kunstwerken;
f. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
g. nutsvoorzieningen;
h. Reclame objecten, onder andere in de vorm van lichtmastreclame, MUPI's en reclamedisplays;
i. hondenuitlaatplaatsen:
j. evenementen;

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

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 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen 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 lichtmastreclame mag ten hoogste 6 meter bedragen.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen, waaronder aan huis verbonden beroepen tot 30% van de oppervlakte van de hoofdbouw begrepen, met dien verstande dat:
   1. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' uitsluitend gestapelde woningen zijn toegestaan;
   2. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' uitsluitend aaneengebouwde woningen zijn toegestaan;
b. 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;
   6. een bed and breakfast voorziening is niet toegestaan in een appartement;

Met daaraan ondergeschikt:

c. groenvoorzieningen;
d. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
a. verkeer en verblijf met bijbehorende voorzieningen;
b. nutsvoorzieningen;
c. tuinen en erven.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Hoofdbouw

Voor het bouwen van de hoofdbouw gelden de volgende regels:

a. de hoofdbouw dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd, met dien verstande dat per bouwperceel ten hoogste één hoofdbouw mag worden gebouwd;
b. het aantal woningen per bouwvlak mag niet meer bedragen dan het ter plaatse van de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal**;**
c. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan de op de verbeelding weergegeven goot- en bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
d. de dakhelling bedraagt niet meer of minder dan het ter plaatse van de aanduiding 'minimum dakhelling (graden), maximum dakhelling (graden)' op de verbeelding weergegeven aantal graden;
e. het maximale bebouwingspercentage van een bouwperceel bij woningen mag niet meer bedragen dan:
   1. bij een perceelsgrootte tot 200 m²: 60%;
   2. bij een perceelsgrootte van 200 m² tot 500 m²: 120 m², vermeerderd met 40% van de perceelsgrootte die de 200 m² te boven gaat;
   3. bij een perceelsgrootte vanaf 500 m²: 240 m², vermeerderd met 20% van de perceelsgrootte die de 500 m² te boven gaat tot een maximum van 400 m²;
f. de voorgevel van de hoofdbouw dient in de naar de weg gekeerde bouwgrens te staan.

5.2.2 Hoofdbouw Zandwijk

Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' gelden in aanvulling op het bepaalde in 5.2.1 de volgende regels voor het bouwen van de hoofdbouw:

a. een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt slechts verleend indien nieuwbouw plaatsvindt zodanig dat er cultuurhistorisch waardevolle elementen van het te slopen bestaande hoofdgebouw (gemeentelijk monument 'Hotel Zandwijk') op hoofdlijnen terugkomen in de nieuwbouw;
b. onder 'cultuurhistorisch waardevolle elementen' als bedoeld onder a wordt in ieder geval verstaan de uitwendige hoofdvorm van de hoofdbouw;
c. aan het bepaalde onder a wordt in ieder geval geacht te zijn voldaan indien het met het bouwplan beoogde eindbeeld op hoofdlijnen overeenkomt met hetgeen is opgenomen in Bijlage 1.

5.2.3 Ondergeschikte gebouwen bij aaneengebouwde woningen

Voor het bouwen van ondergeschikte gebouwen bij aaneengebouwde woningen gelden de volgende regels:

a. de goothoogte mag niet meer dan 3 m bedragen;
b. de bouwhoogte mag niet meer dan 5 m bedragen;
c. ondergeschikte gebouwen dienen op een afstand van ten minste 1 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw 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 m²;
d. de dakhelling bedraagt niet meer dan 60°;
e. de gezamenlijke oppervlakte van de ondergeschikte gebouwen bij woningen mag niet meer bedragen dan:
    1. bij een perceelsgrootte tot 200 m²: maximaal 75 m²;
    2. bij een perceelsgrootte van 200 m² tot 500 m²: maximaal 100 m²;
    3. bij een perceelsgrootte van 500 m² tot 1.000 m²: maximaal 125 m²;
f. het maximale bebouwingspercentage van een bouwperceel bij woningen mag niet meer bedragen dan:
    1. bij een perceelgrootte tot 200 m2: 60%;
    2. bij een perceelsgrootte van 200 m² tot 500 m²: 120 m², vermeerderd met 40% van de perceelsgrootte die de 200 m² te boven gaat;
    3. bij een perceelsgrootte vanaf 500 m²: 240 m², vermeerderd met 20% van de perceelsgrootte die de 500 m² te boven gaat, tot een maximum van 400 m²;
g. 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;
h. de gezamenlijke oppervlakte aan niet-vrijstaande ondergeschikte gebouwen, mag niet meer bedragen dan de oppervlakte van het hoofdgebouw, met uitzondering van percelen met een niet grotere huiskavelbreedte dan 7 m en/of percelen met aaneengesloten hoofdgebouwen, waarbij het hoofdgebouw geen grotere oppervlakte heeft dan 50 m². In dat geval mag de gezamenlijke oppervlakte aan niet-vrijstaande ondergeschikte gebouwen maximaal 125% van de hoofdbouw bedragen;
i. de gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande ondergeschikte gebouwen mag niet meer dan 50 m² bedragen.

5.2.4 Ondergeschikte gebouwen bij gestapelde woningen

Voor het bouwen van ondergeschikte gebouwen bij gestapelde woningen gelden de volgende regels:

a. de goothoogte mag niet meer dan 3 m bedragen;
b. de bouwhoogte mag niet meer dan 5 m bedragen;
c. ondergeschikte gebouwen dienen op een afstand van ten minste 1 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw 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 m²;
d. de dakhelling bedraagt niet meer dan 60°;
e. de gezamenlijke oppervlakte van de ondergeschikte gebouwen bij gestapelde woningen mag niet meer bedragen dan 150 m²;
f. het maximale bebouwingspercentage van een bouwperceel bij gestapelde woningen mag niet meer bedragen dan:
    1. bij een perceelgrootte tot 200 m2: 60%;
    2. bij een perceelsgrootte van 200 m² tot 500 m²: 120 m², vermeerderd met 40% van de perceelsgrootte die de 200 m² te boven gaat;
    3. bij een perceelsgrootte vanaf 500 m²: 240 m², vermeerderd met 20% van de perceelsgrootte die de 500 m² te boven gaat, tot een maximum van 400 m²;
g. 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.

5.2.5 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 niet meer dan 3 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 hoogte van erfafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel 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 m² en/of een grotere bouwhoogte dan 1,5 m.

5.4 Afwijken van de bouwregels

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;

afwijken van het bepaalde in:

a. lid 5.2.1 onder d tot 0 graden.
b. lid 5.2.3 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;
c. lid 5.2.3, onder e onder de voorwaarden dat:
    1. de gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande ondergeschikte gebouwen niet meer bedraagt dan 50 m²;
    2. de vergroting noodzakelijk is.

5.5 Specifieke gebruiksregels

5.5.1 Strijdig gebruik

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:

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

5.5.2 Voorwaardelijke verplichting - akoestische maatregelen

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van:

a. een woning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting 1' zonder het plaatsen en vervolgens instandhouden van een geluidswerende voorziening in de vorm van een muur, scherm of soortgelijke voorziening met een hoogte van minimaal 2 meter ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - geluidswerende voorziening 1';
b. gestapelde woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting 2' zonder dat:
    1. bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen is aangetoond dat iedere gestapelde woning is voorzien van ten minste één verblijfsruimte die uitsluitend direct grenst aan de oostgevel van de hoofdbouw;
    2. iedere gestapelde woning is voorzien van een volledig afsluitbaar balkon;
c. een woning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting 3' zonder het plaatsen en vervolgens instandhouden van een geluidswerende voorziening in de vorm van een muur, scherm of soortgelijke voorziening met een hoogte van minimaal 2,70 meter ter plaatse van de aanduiding ‘'specifieke vorm van wonen - geluidswerende voorziening 2';
d. gestapelde woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting 4' zonder dat iedere gestapelde woning is voorzien van een volledig afsluitbaar balkon.

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 en inwoning toestaan bij aaneengebouwde woningen, 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 bij aaneengebouwde woningen 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 een aaneengebouwde 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 gebruiksregels

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 en activiteiten die zijn toegestaan op basis van lid 5.6.2;
- het gebruik van gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatie met een kleinschalig karakter (met uitzondering van een bed and breakfast:).
- het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van prostitutie en seksshops.

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

8.1 milieuzone - intrekgebied

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.

8.1.1 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.

8.1.2 Afwijken van de bouw- en gebruiksregels

Via een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 8.1.1, 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 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen via een omgevingsvergunning 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 eenmaal 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 worden toegestaan 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 worden toegestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits:
   1. de inhoud per gebouwtje niet meer dan 100 m³ bedraagt;
   2. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 15 m bedraagt;
g. het bepaalde in het plan voor het bouwen van kunstwerken, met dien verstande dat de hoogte niet meer mag bedragen dan 6 m.

9.2 Afwegingskader

De onder 9.1 bedoelde afwijkingen mogen 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 10 Algemene wijzigingsregels

10.1 Wijzigen

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 m^3 en een maximum bouwhoogte van 4 m.

10.2 Toetsingscriteria

De wijzigingsbevoegdheid kan alleen worden toegepast als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

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

Artikel 11 Overige regels

11.1 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

11.2 Parkeerregels

11.2.1 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.

11.2.2 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.

11.2.3 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.

11.2.4 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.

11.2.5 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.

11.2.6 Afwijken van de parkeer- en laad/losregels

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.

11.2.7 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met de bestemming(en) wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en/of bouwwerken, waarbij niet is voorzien in voldoende parkeergelegenheid en/of voldoende laad- en losvoorzieningen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

12.1.1 Overgangsbepaling

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
b. na het 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 Afwijken bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in artikel 12.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 12.1.1 met maximaal 10%.

12.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Artikel 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 artikel 12.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode van 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 'Zandwijk e.o.'.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Gevelbeelden nieuwbouw 'Hotel Zandwijk'