Bestemmingsplan

Vriezenveen Lintbebouwing en Centrumgebied PH Westeinde 488 en 516

ad fontem
RUIMTELIJK ADVIES

Plangegevens

Naam:	**Vriezenveen Lintbebouwing en Centrumgebied PH Westeinde 488 en 516**
Plantype:	**bestemmingsplan**
IMRO:	**NL.IMRO.1700.201910BPVZPH-vas1**
Status:	**vastgesteld**

Datum: 27 november 2020

Projectnummer: 18JA030

Opdrachtgever:

Opsteller: **Ad Fontem Juridisch Bouwadvies BV**
Stationsstraat 37
7622 LW BORNE
T) 074 – 255 7020
E) info@ad-fontem.nl

ad fontem
RUIMTELIJK ADVIES

Vriezenveen Lintbebouwing en Centrumgebied PH Westeinde 488 en 516

Inhoudsopgave

Regels		**3**
Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**4**
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	9
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**10**
Artikel 3	Bedrijf	10
Artikel 4	Tuin - Dorpserf	12
Artikel 5	Wonen	13
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**17**
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	17
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	18
Artikel 8	Algemene aanduidingsregels	19
Artikel 9	Algemene procedureregels	20
Artikel 10	Overige regels	21
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**22**
Artikel 11	Overgangsrecht	22
Artikel 12	Slotregel	23

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

Het bestemmingsplan Vriezenveen Lintbebouwing en Centrumgebied PH Westeinde 488 en 516 met identificatienummer NL.IMRO.1700.201910BPVZPH-vas1 van de gemeente Twenterand.

1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

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 bebouwing:

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

1.6 bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon die een functionele binding heeft met het bedrijf ten behoeve van beheer en/of toezicht op het bedrijf;

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 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.10 de grens van een bestemmingsvlak;

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.11 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;

1.12 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.13 bouwperceel:

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

1.14 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.15 bouwvlak:

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

1.16 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;

1.17 dienstverlenend beroep

De uitoefening van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hieraan gelijk te stellen gebied;

1.18 dorpserf:

onbebouwde terreinen, karakteristiek voor het op historische grondslag gegroeide nederzetting, in de vorm van tuin, erf, weiland, boomgaard, moestuin, houtwallen en oppaden

1.19 eigen terrein

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

1.20 gebouw:

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

1.21 hoofdbouw:

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

1.22 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'.

1.23 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;

1.24 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;

1.25 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;

1.26 onderbouw:

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

1.27 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

1.28 ondergeschikte functie:

functie waarvoor maximaal 30% van de vloeroppervlakte als zodanig mag worden gebruikt;

1.29 opslag:

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

1.30 overslag:

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

1.31 parkeren

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

1.32 peil:

1. 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;
2. 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;

1.33 prostitutie:

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

1.34 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;

1.35 seksinrichting:

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub, een privé-huis of een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.36 stallen

in een garage of andere bewaarplaats zetten;

1.37 vervoermiddel

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

1.38 voertuig

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

1.39 vrijstaand ondergeschikt gebouw:

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

1.40 wonen

het gehuisvest zijn in een woning;

1.41 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor het niet recreatief huisvesten van één afzonderlijk huishouden en in het geval van inwoning voor maximaal 2 huishoudens

Artikel 2 Wijze van meten

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;

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 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 (zijdelingse) perceelgrens.

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 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijven met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen en risicovolle inrichtingen;
b. bedrijfswoningen, uitsluitend overeenkomstig het bestaande gebruik;
c. verkeer en verblijf in de vorm van wegen, fiets- en voetpaden, parkeervoorzieningen en bermen;
d. groenvoorzieningen;
e. openbare nutsvoorziening;
f. kunstwerken.
g. ontsluitingspaden, ter plaatse van de aanduiding 'pad';

Een en ander met de bij deze bestemming horende voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels

a. de bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. de afstand tot de niet naar de weg gekeerde perceelsgrens mag niet minder dan 3 m bedragen, dan wel ten minste de afstand van het bestaande bedrijfsgebouw, indien deze minder is;
c. de goothoogte mag niet meer dan 6 m bedragen, dan wel niet meer dan de bestaande goothoogte van een bedrijfsgebouw;
d. de bouwhoogte mag niet meer dan 9,5 m bedragen, dan wel niet meer dan de bestaande bouwhoogte van een bedrijfsgebouw;
e. 100% van een bouwvlak mag worden bebouwd.

3.2.2 Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels

a. het aantal bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal;
b. de afstand van bedrijfswoningen tot de niet naar de weg gekeerde perceelgrens bedraagt ten minste 3 m, dan wel de afstand van de bestaande bedrijfswoning tot de niet naar de weg gekeerde perceelgrens indien deze geringer is;
c. de goothoogte bedraagt niet meer dan 6 m, dan wel niet meer dan de goothoogte van de bestaande bedrijfswoning indien deze hoger is;
d. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 9,5 m, dan wel niet meer dan de bouwhoogte van de bestaande bedrijfswoning indien deze hoger is;
e. de inhoud van de bedrijfswoning bedraagt ten hoogste 750 m^3.
f. het aantal bedrijfswoningen bedraagt ten hoogste het bestaande aantal.

3.2.3 Voor het bouwen van ondergeschikte gebouwen ten behoeve van bedrijfswoningen gelden de volgende regels

a. ondergeschikte gebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak
b. de goothoogte bedraagt niet meer dan 3 m, dan wel niet meer dan de goothoogte van het bestaande ondergeschikte gebouw indien deze hoger is;
c. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 5 m, dan wel niet meer dan de bouwhoogte van het bestaande ondergeschikte gebouw indien deze hoger is;
d. zij dienen op een afstand van ten minste 1 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning te worden gebouwd met uitzondering van aangebouwde ondergeschikte gebouwen met een diepte van ten hoogste 1,5 m en een maximum oppervlakte van 7,5 m^2;
e. de gezamenlijke oppervlakte van de ondergeschikte gebouwen bij een woning bedraagt niet meer dan 75 m^2;
f. de afstand tot de niet naar de weg gekeerde perceelgrens van het bouwperceel bedraagt

ten minste 1 m, tenzij op de niet naar de weg gekeerde perceelgrens wordt gebouwd;
g. de gezamenlijke oppervlakte aan niet vrijstaande ondergeschikte gebouwen mag nooit meer bedragen dan de oppervlakte van de hoofdbouw;
h. de gezamenlijke oppervlakte aan vrijstaande ondergeschikte gebouwen mag niet meer dan 50 m^2 bedragen;
i. de afstand van vrijstaande ondergeschikte gebouwen tot andere gebouwen dient minimaal 1 m te bedragen, dan wel minimaal de bestaande afstand indien deze kleiner is.

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

a. binnen het bouwvlak mag de bouwhoogte niet meer dan 9 m bedragen;
b. buiten het bouwvlak mag de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedragen, met dien verstande dat:
    1. de hoogte van erfafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) mag niet meer bedragen dan 2 m
    2. de hoogte van erfafscheidingen voor de naar de weg gekeerde gevel(s) mag niet meer bedragen dan 1 m.
    3. de hoogte van vlaggenmasten mag ten hoogste 8 m bedragen;
    4. de hoogte van kunstwerken mag ten hoogste 3,5 m bedragen.
    5. de hoogte van reclame objecten mag ten hoogste 4,5 meter bedragen

3.3 Specifieke gebruiksregels

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 3.1 gegeven bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

a. detailhandel, niet zijnde productiegebonden detailhandel.
b. het gebruik van de gronden ten behoeve van de op- en overslag van goederen binnen 3 meter van de niet naar de weg gekeerde perceelsgrens van de bedrijfsgebouwen, tenzij de op- en overslag van goederen vanuit het oogpunt van rampenbestrijding geen gevaar oplevert. Bij geen gevaar vanuit het oogpunt van rampenbestrijding is de maximumhoogte van de op- en overslag van goederen 3 meter;
c. het gebruik van de gronden ten behoeve van de opslag van goederen voor de naar de weg gekeerde gevel van de bedrijfsgebouwen;

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk 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;
- de milieusituatie

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in artikel 4.3 van de planregels en toestaan dat ook bedrijven worden toegelaten die niet zijn genoemd in de Staat van bedrijven, of die volgens deze Staat van bedrijven, van één categorie hoger zijn, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de al toegelaten categorie van bedrijven

Artikel 4 Tuin - Dorpserf

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. tuinen en dorpserf;
b. voetpaden;
c. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;

Deze gronden dienen niet als erf 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.

4.2 Bouwregels

a. Voor het bouwen van gebouwen geldt dat geen gebouwen zijn toegestaan;
b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 2 m mag bedragen.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op de landschappelijke inpassing nadere eisen stellen aan de plaats van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen het gebruik van gronden als stort- en overslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken goederen en materialen, anders dan als tijdelijke opslag ten behoeve van het normale gebruik en onderhoud.

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 het hoofdbouw begrepen;
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 m2;
    4. het gezamenlijke aantal bedden bedraagt maximaal 4;
    5. het parkeren vindt plaats op het eigen erf;
c. groenvoorzieningen;
d. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;

5.2 Bouwregels

5.2.1 Voor het bouwen van hoofdbouwen gelden de volgende regels:

Voor het bouwen van hoofdbouwen gelden de volgende bepalingen:

a. de hoofdbouw dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd, met dien verstande dat per bouwperceel ten hoogste één hoofdbouw mag worden gebouwd;
b. de goothoogte mag niet meer dan 4,5 m bedragen, dan wel niet meer dan de goothoogte van de bestaande hoofdbouw indien deze hoger is;
c. de bouwhoogte mag niet meer dan 9,5 m bedragen, dan wel niet meer dan de 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 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 bouwperceelsgrootte die de 500 m² te boven gaat tot een maximum van 400 m².
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 kavelrichting te lopen.
g. 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 m²;
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 m² tot 500 m²: maximaal 100 m²;
    3. bij een bouwperceelsgrootte van 500 m² tot 750 m²: maximaal 125 m²;
    4. bij een bouwperceelsgrootte vanaf 750 m²: maximaal 150 m²;
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 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 bouwperceelsgrootte die de 500 m² te boven gaat, tot een maximum van 400 m²;

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 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 gebouwen 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 m² 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 b;

   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 respecrtievelijk 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 f en g en lid 5.2.2, sub j 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:

- de inwoning binnen het hoofdgebouw wordt gerealiseerd danwel in niet vrijstaande ondergeschikte gebouwen voorzover niet verder dan 4 m gelegen bij het hoofdgebouw;
- de woning de uiterlijke verschijningsvorm van één bouwmassa behoudt;
- slechts één aansluiting voor de verschillende nutsvoorzieningen (één meterkast) aanwezig is;
- de woning zowel op de begane grond als op de eventueel aanwezige verdieping door middel van een volwaardige, rechtstreekse doorgang onderling is verbonden;
- 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 24.5 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 24.1 voor het vestigen van een bed and breakfast van een grotere omvang in de bedrijfswoning, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. de bedrijfswoonfunctie blijft in overwegende mate behouden;
b. het aantal kamers mag maximaal 5 bedragen, met een oppervlakte van maximaal 25 m2 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:

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, met uitzondering van aan huis verbonden beroepen;
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 8 Algemene aanduidingsregels

8.1 Milieuzone - intrekgebied

8.1.1

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone - intrekgebied' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de bodem- en de (grond)waterkwaliteit ten behoeve van de drinkwatervoorziening.

8.1.2

Ter plaatse van deze aanduiding mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, ten behoeve van drinkwatervoorzieningen tot een maximale bouwhoogte van 2 m.

8.1.3

Onder verboden gebruik wordt in ieder geval 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.

Artikel 9 Algemene procedureregels

9.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij 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 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;
c. 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;
d. 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;
e. 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. 1. de inhoud per gebouwtje niet meer dan 100 m³ bedraagt;
   2. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 15 m bedraagt;
f. 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 Overige regels

10.1 Parkeren en laden/lossen

10.1.1 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.

10.1.2 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.

10.1.3 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.

10.1.4 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.

10.1.5 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.

10.1.6 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 normen zoals opgenomen in de Nota parkeernormen gemeente Twenterand 2018 mits 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.

10.1.7 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.

10.2 Parkeren en laden/lossen

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.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

11.1.1 Overgangsbepaling

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, 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.

11.1.2 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 11.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 11.1.1 met maximaal 10%.

11.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 11.1.1 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.

11.2 Overgangsrecht gebruik

11.2.1 Overgangsbepaling

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

11.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 11.2.1, 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.

11.2.3 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 11.2.1 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.

11.2.4 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 11.2.1 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 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan: Vriezenveen Lintbebouwing en Centrumgebied PH Westeinde 488 en 516.