Bestemmingsplan

Oale Bouw Westerhaar-Vriezenveensewijk

ad fontem
RUIMTELIJK ADVIES

Plangegevens

Naam:	**Oale Bouw Westerhaar-Vriezenveensewijk**
Plantype:	**bestemmingsplan**
IMRO:	**NL.IMRO.1700.BPWHOaleBouw-ont1**
Status:	**ontwerp**

Datum: 28 oktober 2022

Projectnummer: 21AF105

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

Oale Bouw Westerhaar-Vriezenveensewijk

Inhoudsopgave

Regels		**3**
Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**4**
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	11
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**12**
Artikel 3	Woongebied	12
Artikel 4	Waarde - Archeologie lage verwachting	16
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**17**
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	17
Artikel 6	Algemene bouwregels	18
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	19
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	20
Artikel 9	Algemene wijzigingsregels	21
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**22**
Artikel 10	Overgangsrecht	22
Artikel 11	Slotregel	23

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

Het bestemmingsplan Oale Bouw Westerhaar-Vriezenveensewijk met identificatienummer NL.IMRO.1700.BPWHOaleBouw-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 aaneengebouwde woningen:

woningen welke worden gekenmerkt door aaneengebouwde hoofdgebouwen;

1.7 appartementen:

boven, dan wel beneden en/of naast elkaar gesitueerde woningen (niet zijnde halfvrijstaande woningen, dan wel woningen in gesloten bebouwing), waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid, al dan niet direct vanaf het voetgangersniveau, is gewaarborgd;

1.8 bar-dancings, nachtclubs en discotheken:

horecabedrijven die tot hoofddoel hebben het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse waarbij het doen beluisteren van overwegend mechanische muziek en het gelegenheid geven tot dansen wezenlijke onderdelen vormen;

1.9 bebouwing:

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

1.10 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;

1.11 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. Onder bed and breakfast wordt in ieder geval niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur;

1.12 bestaand aantal woningen:

het aantal woningen binnen één bouwperceel dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan , met uitzondering van woningen die reeds in strijd waren met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling(en) van dat plan;

1.13 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;

1.14 bestaand bedrijf:

een bedrijf 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;

1.15 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.

1.16 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;

1.17 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.

1.18 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.19 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.20 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;

1.21 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.22 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;

1.23 bouwperceel:

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

1.24 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.25 bouwvlak:

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

1.26 bouwwerk:

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

1.27 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; woongroepen:
c. 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.

1.28 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;

1.29 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;

1.30 dorpserf:

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

1.31 eigen terrein:

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

1.32 garagebox:

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

1.33 gebouw:

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

1.34 groenvoorzieningen:

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

1.35 hoekperceel:

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

1.36 hoofdbouw:

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

1.37 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'.

1.38 horecabedrijf:

een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt;

1.39 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;

1.40 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;

1.41 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;

1.42 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.

1.43 MUPI:

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

1.44 onderbouw:

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

1.45 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;

1.46 opslag:

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

1.47 overkapping

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

1.48 overslag:

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

1.49 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.

1.50 parkeren:

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

1.51 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;

1.52 prostitutie:

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

1.53 reclame:

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

1.54 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;

1.55 seksshop:

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

1.56 stallen:

in een garage of andere bewaarplaats zetten.

1.57 twee-aaneen gebouwde woningen:

een blok van twee-aaneengebouwde woningen.

1.58 verkoopvloeroppervlak:

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

1.59 vervoermiddel:

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

1.60 voertuig:

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

1.61 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;

1.62 vrijstaande woning:

een woning waarvan het hoofdgebouw vrijstaat van andere hoofdgebouwen;

1.63 wonen:

Het gehuisvest zijn in een woning;

1.64 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.

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Woongebied

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. Wonen waaronder aan huis verbonden beroepen tot 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw 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. Kunstwerken;
e. Verkeer en verblijf;
f. Voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
g. Nutsvoorzieningen;
h. JOP's;
i. Hondenuitlaatplaatsen;
j. Evenementen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 hoofdbouw

Voor het bouwen van de hoofdbouw gelden de volgende bepalingen:

a. de hoofdbouwen dienen binnen het bouwvlak te 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 woningen mogen zowel aaneengebouwd, twee-aaneen gebouwd, geschakeld als vrijstaand worden opgericht, met dien verstande dat:
    1. uitsluitend vrijstaande woningen ter plaatse van de aanduiding '**vrijstaand**' zijn toegestaan;
    2. uitsluitend twee-aaneen gebouwde woningen ter plaatse van de aanduiding '**twee-aaneen**' zijn toegestaan;
    3. uitsluitend aaneengebouwde woningen ter plaatse van de aanduiding '**aaneengebouwd**' zijn toegestaan;
d. de afstand tot de niet naar de weg gekeerde perceelgrens bedraagt ten minste 3 m, met dien verstande dat de afstand tot de niet naar de weg gekeerde perceelgrens ter plaatse van de aanduiding '**specifieke bouwaanduiding - afwijkende maatvoering**' ten minste 2 m bedraagt. Uitgezonderd zijn hoofdbouwen die een aaneengesloten bouwmassa vormen. Deze hoofdbouwen mogen tot op de niet naar de weg gekeerde perceelgrens van het bouwperceel worden gebouwd aan de zijde waarop de bouwmassa van de verschillende hoofdbouwen aaneengesloten is;
e. de goothoogte bedraagt niet meer dan 6 m;
f. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 10 m;
g. het vloerpeil van de hoofdgebouwen mag niet minder bedragen dan de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang, plus 0,25 meter.

3.2.2 ondergeschikte gebouwen

Voor het bouwen van ondergeschikte gebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. de goothoogte bedraagt niet meer dan 3 m;
b. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 5 m;
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 ondergeschikte gebouwen met een diepte van ten hoogste 1,5 m en een maximum oppervlakte van 7,5 m²;
d. de gezamenlijke oppervlakte van de ondergeschikte gebouwen bij woningen mag niet meer bedragen dan:
   1. bij een bouwperceelsgrootte tot 200 m²: maximaal 75 m²
   2. bij een bouwperceelsgrootte van 200 m² tot 500 m²: maximaal 100 m²;
   3. bij een bouwperceelsgrootte van 500 m² tot 750 m²: maximaal 125 m²;
   4. bij een bouwperceelsgrootte vanaf 750 m²: maximaal 150 m²;
   5. met dien verstande dat de aangebouwde ondergeschikte gebouwen die liggen binnen het bouwvlak niet worden meegerekend bij deze oppervlakte;
e. het maximale bebouwingspercentage van een bouwperceel bij woningen mag niet meer bedragen dan:
   1. bij een bouwperceelsgrootte tot 200 m²: maximaal 60%;
   2. bij een bouwperceelsgrootte van 200 m² tot 500 m²: 120 m², vermeerderd met 40% van de bouwperceelsgrootte die de 200 m² te boven gaat;
   3. bij een bouwperceelsgrootte vanaf 500 m²: 240 m², vermeerderd met 20% van de bouwperceelgrootte die de 500 m² te boven gaat tot een maximum van 400 m²;
   4. met dien verstande dat deze bepaling niet geldt wanneer het ondergeschikte gebouw wordt gerealiseerd binnen het bouwvlak;
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; met uitzondering van percelen met een niet grotere huiskavelbreedte dan 7 m en/of percelen met aaneengesloten hoofdbouwen waarbij een hoofdbouw geen grotere oppervlakte heeft dan 50 m². Dan mag de gezamenlijke oppervlakte van het niet-vrijstaande ondergeschikte gebouw maximaal 125% van de hoofdbouw bedragen;
h. de afstand van vrijstaande ondergeschikte gebouwen tot andere gebouwen dient minimaal 1 m te bedragen;

3.2.3 overige gebouwen

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

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

a. achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel(s) 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(s) 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;

3.3 Nadere eisen

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

- de woon- en werksituatie;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- 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; deze dienen aan te sluiten bij 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.

3.4 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 3.2.1, onder f;
b. lid 3.2.2, onder b:
   voor niet-vrijstaande ondergeschikte gebouwen tot en met een maximum bouwhoogte van 7,5 m;
c. lid 3.2.2, onder c:
   1. ingeval van hoekpercelen;
   2. ingeval van overige percelen onder de voorwaarden dat het ondergeschikte gebouw in architectonisch opzicht onderdeel uitmaakt van de bijbehorende hoofdbouw;
d. lid 3.2.2, 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. Voor het bouwen van (maximaal twee) vrijstaande ondergeschikte gebouwen met een maximale oppervlakte van 100m², met dien verstande dat:
   1. Het bouwperceel minimaal 750 m2 bedraagt;
   2. De goothoogte en bouwhoogte van de vrijstaande ondergeschikte gebouwen ten hoogste respectievelijk 3 en 5 meter mogen bedragen;
   3. Het (nieuw)bouwplan stedenbouwkundig aanvaardbaar is.

3.5 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 3.1 gegeven bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:
   1. het gebuik van gronden en bouwwerken voor enige vorm van beroep, handel en/of bedrijf, met uitzondering van aan huis verbonden beroepen.
   2. Het gebruik van ondergeschikte gebouwen met een oppervlakte van meer dan 10m² voor huisdieren.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Inwoning

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1, 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.

3.6.2 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 3.5 voor aan huis verbonden activiteiten die uit het oogpunt van hun relatie tot de omgeving op één lijn zijn te stellen met aan huis verbonden beroepen, mits dit gedeelte niet meer bedraagt dan 30% van de oppervlakte van de woning en aangebouwde ondergeschikte gebouwen, met dien verstande dat aan detailhandel en kapsalons geen medewerking wordt verleend.

3.6.3 bed and breakfast

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1 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 omliggende gronden.

Artikel 4 Waarde - Archeologie lage verwachting

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie lage verwachting' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem.

4.2 Bouwregels

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

a. voor bouwwerken die volledig worden gebouwd binnen de bestemming 'Waarde - Archeologie lage verwachting' gelden geen regels aanvullend aan het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemmingen;
b. voor bouwwerken die deels worden gebouwd binnen de bestemming 'Waarde - Archeologie lage verwachting en deels worden gebouwd binnen de bestemming 'Waarde - Archeologie AMK-terrein', 'Waarde - Archeologie hoge verwachting', 'Waarde - Archeologie hoge verwachting bij cultuurhistorisch element' en/of 'Waarde - Archeologie middelhoge verwachting' zijn de regels van de bestemming die ziet op de hoogste archeologische waarde ter plaatse, van toepassing op het hele bouwwerk, voor zover gelegen binnen een afstand van 10 m vanaf de betreffende bestemming met de hoogste archeologische waarde;
c. voor bouwwerken die worden gebouwd grenzend aan de bestemming 'Waarde - Archeologie AMK-terrein' zijn de regels van de bestemming 'Waarde - Archeologie AMK-terrein' van toepassing op het hele bouwwerk voor zover gelegen binnen een afstand van 10 m vanaf de bestemming 'Waarde - Archeologie AMK-terrein'.

4.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

a. voor werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die volledig worden uitgevoerd binnen de bestemming 'Waarde - Archeologie lage verwachting' gelden geen regels aanvullend aan het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemmingen;
b. voor werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die deels worden uitgevoerd binnen de bestemming 'Waarde - Archeologie lage verwachting en deels worden uitgevoerd binnen de bestemming 'Waarde - Archeologie AMK-terrein', 'Waarde - Archeologie hoge verwachting', 'Waarde - Archeologie hoge verwachting bij cultuurhistorisch element' en/of 'Waarde - Archeologie middelhoge verwachting' zijn de regels van de bestemming die ziet op de hoogste archeologische waarde ter plaatse, van toepassing op het hele werk of de hele werkzaamheid, voor zover gelegen binnen een afstand van 10 m vanaf de betreffende bestemming met de hoogste archeologische waarde;
c. voor werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die worden uitgevoerd grenzend aan de bestemming 'Waarde - Archeologie AMK-terrein' zijn de regels van de bestemming 'Waarde - Archeologie AMK-terrein van toepassing op het hele werk of de hele werkzaamheid voor zover gelegen binnen een afstand van 10 m vanaf de bestemming 'Waarde - Archeologie AMK-terrein'.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 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 6 Algemene bouwregels

6.1 Voorwaardelijke verplichting waterberging

a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een hoofdgebouw kan uitsluitend worden verleend indien voor de opvang en het bufferen van hemelwater bij nieuwbouw op het eigen perceel minimaal 40 mm van het totaal aanwezige afvoerend oppervlak (verharding grondgebonden en daken) aan bergingscapaciteit gerealiseerd wordt.
b. In afwijking van het bepaalde onder a is een lagere bergingscapaciteit toegestaan als de omstandigheden hiertoe bepalend zijn. De (technisch) maximaal haalbare bergings- en infiltratiecapaciteit dient toegepast te worden.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Parkeren en laden/lossen

7.1.1 Algemene parkeer- en laad/losregels

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

7.1.2 Parkeren

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

7.1.3 Laad- en losregels

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

7.1.4 Gemeentelijke beleidsregels

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

7.1.5 Afwijken van de parkeer- en laad/losregels

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

7.2 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 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 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 goorthoogte 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.

8.2 Voorwaarden voor afwijken

De onder 8.1 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 9 Algemene wijzigingsregels

9.1 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.

9.2 Voorwaarden voor wijziging

De onder 9.1 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 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

10.1.1 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.

10.1.2 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van lid 10.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 10.1.1 met maximaal 10%.

10.1.3 Uitzondering overgangsrecht bouwwerken

Lid 10.1.1 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.

10.2 Overgangsrecht gebruik

10.2.1 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.

10.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 10.2.1, 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.

10.2.3 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 10.2.1, 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.

10.2.4 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 10.2.1 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 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Oale Bouw Westerhaar-Vriezenveensewijk.