Kroezenhoek West 2, fase 2

Inhoudsopgave

Regels		**3**
Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**4**
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	8
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**9**
Artikel 3	Agrarisch	9
Artikel 4	Bedrijventerrein - 2	10
Artikel 5	Groen	13
Artikel 6	Water	14
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**15**
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	15
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	16
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	17
Artikel 10	Algemene procedureregels	18
Artikel 11	Overige regels	19
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**20**
Artikel 12	Overgangsrecht	20
Artikel 13	Slotregel	21

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan "Kroezenhoek West 2, fase 2" met identificatienummer NL.IMRO.1700 BPDH2023KHOEKW2-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 bebouwing:

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

1.6 bebouwingspercentage:

de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen en overkappingen op een bouwperceel in procenten van de oppervlakte van het terrein;

1.7 bedrijf:

het bedrijfsmatig vervaardigen en/of bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen;

1.8 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.9 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.10 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;

1.11 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.12 bouwperceel:

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

1.13 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.14 bouwvlak:

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

1.15 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;

1.16 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of (af)leveren van goederen aan diegenen die de goederen kopen voor gebruik en/of verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van beroeps- of bedrijfsactiviteiten;

1.17 detailhandel in volumineuze goederen:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of (af)leveren van goederen die vanwege de omvang een groot oppervlak nodig hebben voor de uitstalling, zoals de verkoop van auto's, boten, caravans, tuininrichtingsartikelen, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair;

1.18 gebouw:

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

1.19 groenvoorzieningen:

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

1.20 groothandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit;

1.21 hoofdgebouw:

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

1.22 kunstwerk:

voortbrengsel van de beeldende kunsten in de vorm van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, niet zijnde een bouwwerk, geen gebouw zijnde, ten behoeve van civieltechnische en/of infrastructurele doeleinden, zoals een brug, een dam, een duiker, een tunnel, een via- of aquaduct of een sluis, dan wel een daarmee gelijk te stellen voorziening;

1.23 MUPI:

Afkorting van `Mobilier Urbain à Publicité Illuminé`, dit is de Franse benaming voor een verlichte reclamezuil;

1.24 nadere eisen:

een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 sub d van de Wet ruimtelijke ordening;

1.25 omgevingsvergunning:

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

1.26 ondergeschikt gebouw:

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

1.27 opslag:

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

1.28 overkapping:

elk bouwwerk, dat voor mensen toegankelijk en overdekt is, met maximaal één wand**;**

1.29 overslag:

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

1.30 peil:

de gemiddelde hoogte van het aansluitende, afgewerkte terrein ter plaatse;

1.31 productiegebonden detailhandel:

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan het productieproces, alsmede detailhandel in goederen welke in rechtstreekse relatie staan tot het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan het productieproces;

1.32 prostitutie:

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

1.33 reclame:

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

1.34 risicovolle inrichting:

een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;

1.35 seksshop:

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

1.36 Staat van bedrijfsactiviteiten:

de in bijlage 1 opgenomen en van de regels deel uitmakende lijst van toegestane bedrijven en instellingen;

1.37 verkoopvloeroppervlak:

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

1.38 volumineuze detailhandel:

detailhandel die vanwege de omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling, zoals de verkoop van auto's boten, caravans, tuininrichtingsartikelen. Grove bouwmaterialen, keukens en sanitair en woninginrichting, waaronder meubels;

1.39 vrijstaand ondergeschikt gebouw:

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

1.40 wijziging:

een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of harten van de scheidsmuren, buitenzijden van dakvlakken, erkers en dakkapellen en onderzijde van begane grondvloeren.

2.2 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of harten van de scheidsmuren, bovengrondse bouwonderdelen vanaf 1 meter boven peil meegerekend.

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.4 bebouwingspercentage

de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen en overkappingen op een bouwperceel in procenten van de oppervlakte van het terrein.

2.5 de afstand tot de (zijdelingse) perceelgrens

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 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. grasland, akkerbouw- en tuinbouwgronden ten behoeve van agrarische doeleinden;
b. de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf;
c. landschappelijke inpassingsmaatregelen;
d. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding.

In de bestemming is niet begrepen de opslag van mest en voer.

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

3.2.1 Gebouwen

Ten aanzien van deze bestemming geldt dat geen gebouwen zijn toegestaan.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt de volgende regel:

a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3 m, met dien verstande dat geen sleufsilo's en mestopslagplaatsen mogen worden opgericht.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken, dan wel te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de in 3.1 gegeven bestemmingsomschrijving.

Artikel 4 Bedrijventerrein - 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bedrijven behorende tot en met categorie 3.2 van de bij deze regels behorende Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten;
b. kantoren als onderdeel van een bedrijf;
c. productiegebonden detailhandel;
d. verkeer en verblijf in de vorm van wegen, fiets- en voetpaden, parkeervoorzieningen en bermen;
e. in- en uitritten;
f. groenvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
g. openbare nutsvoorzieningen;
h. reclame-objecten, onder andere in de vorm van lichtmastreclame;
i. kunstwerken;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, vlag- en lichtmasten, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, blusvoorzieningen, tuinen en erven.

In de bestemming zijn inrichtingen als bedoeld in de Wet geluidhinder en risicovolle inrichtingen niet begrepen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Bedrijfsgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

a. de gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 12 m.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, geldt dat de bouwhoogte, met uitzondering van bouwwerken die betrekking hebben op de regeling en/of de geleiding van het verkeer, binnen het bouwvlak ten hoogste 9 m bedraagt en buiten het bouwvlak ten hoogste 3 m, met dien verstande dat:

a. de hoogte van erfafscheidingen ten hoogste 2 m bedraagt;
b. de hoogte van kunstwerken ten hoogste 3,5 m bedraagt;
c. de hoogte van reclame-objecten ten hoogste 4,5 m bedraagt.

4.3 Nadere eisen

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

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

nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

4.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.2 voor het realiseren van vlaggenmasten buiten het bouwvlak tot een hoogte van maximaal 9 m, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Algemeen

Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken, dan wel te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de in 4.1 gegeven bestemmingsomschrijving. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen:

a. het gebruik van de gronden ten behoeve van op- en overslag van goederen binnen 3 m van de niet naar de weg gekeerde perceelsgrens van de bedrijfsgebouwen;
b. het gebruik van de gronden ten behoeve van de opslag van goederen voor de naar de weg gekeerde gevel van de bedrijfsgebouwen;
c. het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en seksshops;
d. het gebruik van de gronden voor detailhandel met uitzondering van productiegebonden detailhandel.

4.5.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend:

a. het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden, bouwwerken en gebouwen ten behoeve van het bepaalde in artikel 4.1 zonder de aanleg en instandhouding van de (landschaps)maatregelen conform het in Bijlage 2 opgenomen Inrichtingsplan;
b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden, bouwwerken en gebouwen ten behoeve van het bepaalde in artikel 4.1 worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen 12 maanden na de in gebruikname van gronden, bouwwerken en gebouwen, uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de (landschaps)maatregelen conform het in Bijlage 2 opgenomen Inrichtingsplan teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Afwijking toegestane bedrijvigheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. lid 4.1, voor de vestiging van bedrijven, genoemd in een hogere categorie van de Staat van Bedrijfsactiviteiten en bedrijven welke weliswaar niet zijn genoemd in de in 4.1 toegestane categorieën van bedrijven, mits de bedrijfsactiviteiten naar aard en invloed op de woonomgeving gelijk zijn te stellen met de in deze Staat van Bedrijfsactiviteiten genoemde categorieën en mits deze bedrijfsactiviteit geen onevenredige invloed heeft op de woonomgeving. Bij het toestaan van de bedrijven is de normering krachtens de milieuhygiënische wetgeving uitgangspunt.
b. lid 4.1 en 4.5, onder d, voor detailhandel in volumineuze goederen, zoals bijvoorbeeld:
    1. auto's, boten, caravans, keukens, badkamers, landbouwwerktuigen, grove bouwmaterialen en bouwmarkten met een maximum verkoopvloeroppervlak van 1.500 m²;
    2. in de vorm van individuele meubeltoonzalen met een oppervlakte van maximaal 1.500 m² verkoopvloeroppervlak per zaak;
    3. mits aangetoond wordt over voldoende eigen parkeerruimte kan worden beschikt.
c. lid 4.1 en 4.5 onder a, voor detailhandel in de vorm van tuincentra, mits aangetoond wordt over

voldoende eigen parkeerruimte kan worden beschikt.

4.6.2 Afwijking voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.5.2 en toegestaan worden dat in plaats van de (landschaps)maatregelen andere landschapsmaatregelen worden getroffen, met dien verstande dat de landschapsmaatregelen minimaal gelijk zijn aan de in het Inrichtingsplan (Bijlage 2) opgenomen (landschaps)maatregelen en voorzien in een minimaal gelijk beschermingsniveau van de landschappelijke waarden en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

De onder 4.6.1 en 4.6.2 vermelde afwijkingsbevoegdheden kunnen worden toegepast, mits geen onevenredige afbreuk plaatsvindt van:

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de verkeersveiligheid;
c. de milieusituatie;
d. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.

Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
b. water en oeverrstroken;
c. een ontsluitingsroute voor langzaam verkeer en calamiteitenverkeer;
d. verkeer en verblijf in de vorm van wegen, fiets- en voetpaden, parkeervoorzieningen en bermen;
e. dagrecreatief medegebruik, met daarbij inbegrepen dagrecreatieve voorzieningen, uitsluitend in de vorm van picknickvoorzieningen, visplaatsen, recreatieve aanlegplaatsen en naar de aard daarmee gelijk te stellen kleinschalige voorzieningen;
f. kunstwerken;
g. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
h. MUPI's, lichtmastreclame en reclamedisplays;

een en ander met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Ten aanzien van deze bestemming geldt dat geen gebouwen zijn toegestaan.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag de bouwhoogte, anders dan voor bouwwerken rechtstreeks ten dienste van geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer niet meer dan 3 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van kunstwerken ten hoogste 3,5 m mag bedragen.

5.3 Specifieke gebruiksregels

Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken, dan wel te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de in 5.1 gegeven bestemmingsomschrijving.

Artikel 6 Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. water en oeverstroken;
b. groenvoorzieningen;
c. kunstwerken.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Ten aanzien van deze bestemming geldt dat geen gebouwen zijn toegestaan.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag de bouwhoogte, anders dan voor bouwwerken rechtstreeks ten dienste van geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer niet meer dan 3 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van kunstwerken ten hoogste 3,5 m mag bedragen.

6.3 Specifieke gebruiksregels

Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken, dan wel te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de in 6.1 gegeven bestemmingsomschrijving.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 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 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Strijdig gebruik

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

a. het gebruik van vrijstaande ondergeschikte gebouwen als woning;
b. het gebruik van (een deel van) een bedrijfsgebouw als woning;
c. 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;
d. het gebruik van gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatie;
e. een gebruik van grond en bouwwerken ten behoeve van een seks- en/of pornobedrijf en/of prostitutiebedrijf.
f. met betrekking tot gronden in de bestemming 'Bedrijventerrein - 2' tevens:
    1. een gebruik voor bedrijven, zoals vermeld in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht;
    2. een gebruik voor risicovolle inrichtingen.

8.2 Voorwaardelijke verplichting - een noord-zuid calamiteitenverbinding voor hulpdiensten

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen het gebruik van en het in gebruik laten nemen van de gronden en bouwwerken in het plangebied:

a. zonder het realiseren en instandhouden van een ontsluitingsroute voor langzaam verkeer en calamiteitenverkeer;
b. voorts dient bij de aanleg en instandhouding van deze ontsluitingsroute rekening te worden gehouden met de door de brandweer aangegeven maatvoering.

8.3 Voorwaardelijke verplichting - waterberging

a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken zonder de aanleg en in instandhouding van voldoende waterbergingscapaciteit. Deze waterbergingscapaciteit dient te zijn afgestemd met het Waterschap in de vorm van een waterhuishoudkundig rapport en dient van het Waterschap een positief wateradvies te hebben gekregen.
b. In afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen 24 maanden na het tijdstip van onherroepelijk worden van het bestemmingsplan geheel uitvoering is gegeven aan de aanleg en instandhouding van de waterbergingscapaciteit conform het van positief wateradvies voorziene waterhuishoudkundig plan, ten einde te komen tot een goede waterhuishoudelijke inpassing.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

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 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 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:

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

Artikel 10 Algemene procedureregels

Een besluit omtrent het stellen van nadere eisen wordt niet genomen dan nadat belanghebbenden gedurende twee weken in de gelegenheid zijn gesteld schriftelijk of mondeling hun zienswijze kenbaar te maken aan burgemeester en wethouders.

Artikel 11 Overige regels

11.1 Parkeerregels

11.1.1 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.

11.1.2 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.

11.1.3 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.

11.1.4 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.

11.1.5 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.

11.1.6 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.

11.1.7 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.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

12.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, 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 bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

12.1.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan eenmalige afwijken van lid 12.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 12.1.1 met maximaal 10%.

12.1.3 Uitzondering overgangsrecht bouwwerken

Lid 12.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

12.2.1 Algemeen

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

12.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 12.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

12.2.3 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 12.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

12.2.4 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 12.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Kroezenhoek West 2, fase 2 van de gemeente Twenterand.