Vriezenveen Lintbebouwing en Centrumgebied PH
Oosteinde 171-173

Inhoudsopgave

Regels **3**

Hoofdstuk1 **Inleidende regels** **4**
Artikel 1 Begrippen 4
Artikel 2 Wijze van meten 8

Hoofdstuk2 **Bestemmingsregels** **9**
Artikel 3 Bedrijf 9
Artikel 4 Wonen - Karakteristiek 10

Hoofdstuk3 **Algemene regels** **14**
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel 14
Artikel 6 Algemene gebruiksregels 15
Artikel 7 Algemene afwijkingsregels 17
Artikel 8 Algemene wijzigingsregels 18

Hoofdstuk4 **Overgangs- en slotregels** **19**
Artikel 9 Overgangsrecht 19
Artikel 10 Slotregel 20

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 **Staat van bedrijfsactiviteiten**

Bijlage 2 **Erfinrichtingsplan**

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Vriezenveen Lintbebouwing en Centrumgebied PH Oosteinde 171-173 met identificatienummer NL.IMRO.1700.202027BPVZPH-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 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 worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 bebouwing:

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

1.7 bed 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 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;

1.9 bestaand bebouwingspercentage:

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

1.10 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.

1.11 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;

1.12 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.

1.13 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.14 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.15 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;

1.16 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.17 bouwperceel:

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

1.18 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.19 bouwvlak:

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

1.20 bouwwerk:

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

1.21 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.22 dienstverlening:

een bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden voor het belangrijkste deel bestaan uit het ter plaatse verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden vanachter een balie, op kantoor of in praktijkruimten, waaronder mede zijn begrepen kapsalons, schoonheidsinstituten, fotostudio's, reparatiebedrijven voor particulieren (exclusief volumineuze goederen), videotheken, fitnessruimten en sportgelegenheden en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een seksinrichting;

1.23 eigen terrein:

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

1.24 gebouw:

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

1.25 groenvoorzieningen:

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

1.26 hoofdbouw:

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

1.27 huishouden:

Een persoon, of groep personen die een (duurzame) gemeenschappelijke huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan.

Kenmerken van continuïteit in de samenstelling en een onderlinge verbondenheid zijn:

- voor onbepaalde tijd samenleven;
- een ieder neemt deel aan het gezinsleven, bijvoorbeeld samen eten en verdeling huishoudelijke taken;
- eigen kamer, maar gemeenschappelijk sanitair, keuken en woonkamer;
- personen worden niet door instelling geplaatst, er vindt geen behandelingstraject plaats.

Bedrijfsmatige kamerverhuur en bijzondere woonvormen vallen niet onder het begrip 'huishouden';

1.28 inwoning:

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

1.29 kunstwerk:

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

1.30 laden en lossen:

onmiddellijk nadat het voertuig tot stilstand is gebracht bij voortduring inladen of uitladen van goederen van enige omvang of enig gewicht, gedurende de tijd die daarvoor nodig is.

1.31 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;

1.32 opslag:

handelingen waarbij een stof, producten of werktuigen voor een korte of langere tijd in een zekere ruimte min of meer statisch worden opgeslagen;

1.33 overkapping:

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

1.34 overslag:

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

1.35 parkeren:

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

1.36 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;

1.37 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;

1.38 prostitutie:

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

1.39 reclame:

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

1.40 rooilijn:

de vanwege Burgemeester en Wethouders, zo nodig in het terrein, aangewezen lijn, welke op een zoveel mogelijk gelijkmatige afstand evenwijdig aan de as van de weg is gelegen en die:

- 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;

1.41 seksshop:

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

1.42 stallen:

in een garage of andere bewaarplaats zetten.

1.43 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;

1.44 wonen:

het gehuisvest zijn in een woning;

1.45 woning:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen zoals dakkapellen en wolfseinden en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen;

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen, exclusief de inhoud van kelders voor zover deze zijn gelegen onder een gebouw en deze van buiten niet toegankelijk zijn;

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.6 de afstand tot de (zijdelingse) perceelsgrens:

vanaf enig punt van een bouwwerk tot de perceelsgrens.

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 zoals opgenomen in Bijlage 1 met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen en risicovolle inrichtingen;
b. een bedrijf ten behoeve van opslag van werktuigen ter plaatse van de functieaanduiding 'opslag';
c. groenvoorzieningen;
d. kunstwerken;
e. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
f. nutsvoorzieningen.

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 indien deze hoger is;
d. de bouwhoogte mag niet meer dan 9,5 m bedragen, dan wel niet meer dan de bestaande bouwhoogte indien deze hoger is;
e. 100% van een bouwvlak mag worden bebouwd;
f. de nokrichting dient evenwijdig aan de kavelrichting te lopen.

3.2.2 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:
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;
f. de hoogte van kunstwerken mag ten hoogste 3,5 m bedragen.
g. de hoogte van reclame objecten mag ten hoogste 4,5 m 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.

Artikel 4 Wonen - Karakteristiek

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Karakteristiek' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

4.2 Bouwregels

4.2.1 Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. de hoofdbouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. het aantal woningen per bouwvlak mag niet meer dan één bedragen;
c. de goothoogte bedraagt niet meer dan 3,5 m, dan wel niet meer dan de goothoogte van de bestaande hoofdbouw indien deze hoger is;
d. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 9,5 m, dan wel niet meer dan de bouwhoogte van de bestaande hoofdbouw indien deze hoger is;
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 voorgevel van de hoofdgebouwen dienen in de naar de weg gekeerde bouwgrens te staan;
g. de dakhelling bedraagt niet minder dan 40° en niet meer dan 60°, dan wel niet meer dan de dakhelling van de bestaande hoofdbouw indien deze afwijkt;
h. de nokrichting van de hoofdbouw dient evenwijdig aan de kavel te lopen.

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

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, dan wel op ten minste de afstand van het bestaande ondergeschikte gebouw tot de naar de weg gekeerde gevel(s) van de hoofdbouw, indien deze minder is;
d. van de gronden als bedoeld in lid 4.1, vallend in het bouwperceel mag de gezamenlijke oppervlakte van de ondergeschikte gebouwen niet meer bedragen dan:
    1. bij een bouwperceel tot 200 m²: maximaal 75 m²;
    2. bij een bouwperceel van 200 m² tot 500 m²: maximaal 100 m²;
    3. bij een bouwperceel van 500 m² tot 750 m² maximaal 125 m²;
    4. bij een bouwperceel vanaf 750 m² maximaal 150 m²;
e. het maximale bebouwingspercentage van een bouwperceel mag niet meer bedragen dan:
    1. bij een bouwperceel tot 200 m²: maximaal 60%;

2. bij een bouwperceel van 200 m² tot 500 m²: 120 m² vermeerderd met 40% van de perceelsgrootte die de 200 m² te boven gaat;
3. bij een bouwperceel vanaf 500 m²: 240 m² vermeerderd met 20% van de perceelsgrootte die de 500 m² te boven gaat, tot een maximum van 400 m²;

f. de gezamenlijke 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 mag niet meer bedragen dan de oppervlakte van de hoofdbouw, met uitzondering van:
   1. percelen met een niet grotere huiskavelbreedte dan 7 m en/of percelen met aaneengesloten hoofdbouwen, waarbij de hoofdbouw geen grotere oppervlakte heeft dan 50 m². In die gevallen mag de gezamenlijke oppervlakte van het niet-vrijstaande ondergeschikte gebouw maximaal 125% van de hoofdbouw bedragen.
   2. ondergeschikte gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1'.
h. de afstand van vrijstaande ondergeschikte gebouwen tot andere gebouwen mag niet minder dan 1 m bedragen, dan wel niet minder dan de afstand van bestaande vrijstaande ondergeschikte gebouwen, 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;
j. de nokrichting van ondergeschikte gebouwen dient evenwijdig aan de kavelrichting te lopen.

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

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

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;
- de verschijningsvorm van de gebouwen;

nadere eisen stellen aan:

a. de goot- en bouwhoogte en dakvorm bij verbouw van gebouwen, in die zin dat deze dienen aan te sluiten bij het bestaande gebouw;
b. de bouwhoogte van de hoofdbouw in die zin dat het verschil met de goothoogte ten minste 2 m dient te bedragen;
c. de plaats van bouwwerken geen gebouw zijnde , met een grotere horizontale oppervlakte dan 6 m² en/of een grotere bouwhoogte dan 1,5 m;
d. de omvang en situering van de parkeerplaatsen op eigen terrein.

4.4 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 4.2.2, sub c:
voor aangebouwde ondergeschikte gebouwen met een diepte van ten hoogste 1,5 m en een maximum oppervlakte van 7,5 m²;
b. lid 4.2.2, sub c:
   1. onder de voorwaarde dat het ondergeschikte gebouw in architectonisch opzicht onderdeel uitmaakt van de bijbehorende hoofdbouw;
c. lid 4.2.2, sub h onder de voorwaarden dat:
   1. de gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande ondergeschikte gebouwen niet meer bedraagt dan 50 m²;
   2. de vergroting noodzakelijk is;
d. lid 4.2.2, onder c, d en i:
in geval de oppervlakte van de bestaande, vrijstaande ondergeschikte gebouwen groter is dan de oppervlakte zoals is aangegeven in artikel 4.2.2 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 4.2.2 onder i, vermeerderd met 50% van de oppervlakte boven de oppervlakte die is toegestaan in artikel 4.2.2 onder i;
   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.
e. Voor het bouwen van (maximaal twee) vrijstaande ondergeschikte gebouwen met een maximale oppervlakte van 100m^2, met dien verstande dat;
   1. Het bouwperceel minimaal 750m^2 bedraagt;
   2. De goothoogte en bouwhoogte van de vrijstaande ondergeschikte gebouwen ten hoogste respectievelijk 3 en 6 meter mogen bedragen;
   3. Alle vrijstaande niet legale ondergeschikte gebouwen op het perceel dienen te worden gesloopt;
   4. Het (nieuw)bouwplan stedenbouwkundig aanvaardbaar is;
f. lid 4.2.1, sub g en h en lid 4.2.2, sub j en k tot een dakhelling van 0 graden.

4.5 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 4.1 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.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Inwoning

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.1, 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 voor zover 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.

4.6.2 Aan huis verbonden activiteiten

a. Burgemeester en Wethouders verlenen af te wijken van het bepaalde in lid 4.5, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd;
b. 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;

af te wijken van het bepaalde in lid 4.5 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.

4.6.3 Bed and breakfast

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.1 voor het vestigen van een bed and breakfast van een grotere omvang in de woning, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 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 gebruiksregels

6.1 Parkeren en laden/lossen

6.1.1 Algemene parkeer- en laad/losregels

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.

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.

6.1.2 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.

6.1.3 Laad- en losregels

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

6.1.4 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.

6.1.5 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.

6.2 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.

6.3 Voorwaardelijke verplichting

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in aanvulling op het gestelde 6.2 in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomst de

bestemmingen 'Bedrijf' en 'Wonen - Karakteristiek' zonder het realiseren en het in stand houden van de ruimtelijke kwaliteitsverbetering conform het in Bijlage 2 Erfinrichtingsplan, teneinde te komen tot een goede erfinrichting.

b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Wonen - Karakteristiek' worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor het bouwen de ruimtelijke kwaliteitsverbetering conform opgenomen in het Bijlage 2 Erfinrichtingsplan is gerealiseerd en in stand wordt gehouden, teneinde te komen tot een goede erfinrichting.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

7.1 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 voor het bouwen van kunstwerken, met dien verstande dat de hoogte niet meer mag bedragen dan 6 m.

7.2 Voorwaarden voor afwijken

De onder 7.1 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 8 Algemene wijzigingsregels

8.1 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.

8.2 Voorwaarden voor wijziging

De onder 8.1 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 9 Overgangsrecht

9.1 Overgangsrecht bouwwerken

9.1.1 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.

9.1.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in artikel 9.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 9.1.1 met maximaal 10%.

9.1.3 Uitzondering overgangsrecht bouwwerken

Artikel 9.1.1 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.

9.2 Overgangsrecht gebruik

9.2.1 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.

9.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 9.2.1, 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.

9.2.3 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 9.2.1, 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.

9.2.4 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 9.2.1 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 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Vriezenveen Lintbebouwing en Centrumgebied PH Oosteinde 171-173'.