

**Vriezenveen Lintbebouwing en Centrumgebied PH Westeinde 335**

---

## Inhoudsopgave

|                    |                                 |           |
|--------------------|---------------------------------|-----------|
| <b>Regels</b>      |                                 | <b>3</b>  |
| <b>Hoofdstuk 1</b> | <b>Inleidende regels</b>        | <b>4</b>  |
| Artikel 1          | Begrippen                       | 4         |
| Artikel 2          | Wijze van meten                 | 8         |
| <b>Hoofdstuk 2</b> | <b>Bestemmingsregels</b>        | <b>9</b>  |
| Artikel 3          | Tuin - Dorps erf                | 9         |
| Artikel 4          | Wonen - Karakteristiek          | 10        |
| <b>Hoofdstuk 3</b> | <b>Algemene regels</b>          | <b>14</b> |
| Artikel 5          | Anti-dubbel telregel            | 14        |
| Artikel 6          | Algemene gebruiksregels         | 15        |
| Artikel 7          | Algemene aanduidingsregels      | 16        |
| Artikel 8          | Algemene afwijkingsregels       | 17        |
| Artikel 9          | Overige regels                  | 18        |
| <b>Hoofdstuk 4</b> | <b>Overgangs- en slotregels</b> | <b>19</b> |
| Artikel 10         | Overgangsrecht                  | 19        |
| Artikel 11         | Slotregel                       | 20        |

## Regels

## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

#### 1.1 plan:

het bestemmingsplan Vriezenveen Lintbebouwing en Centrumgebied PH Weste inde 335 met identificatienummer NL.IMRO.1700.201811BPVZPH-vas1 van de gemeente Twenterand;

#### 1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met 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, 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 gebouwen zijnde;

#### 1.7 bed and breakfast:

Een verblijfsrecreatieve medegebruiksvorm als ondergeschikte nevenactiviteit in een (bedrijfs)woning, waarbij in de (bedrijfs)woning periodiek kortdurend recreatief verblijf wordt verschaft en ontbijt wordt geserveerd, gedreven door de bewoner(s) van die (bedrijfs)woning. Onder een 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.

#### 1.8 bestaand:

- a. het gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen;
- b. het onder a bedoelde geldt niet voor zover sprake was van strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan, de voorheen geldende beheersverordening, daaronder mede begrepen het overgangsrecht van het bestemmingsplan, of een andere planologische toestemming;

#### 1.9 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

#### 1.10 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.11 bijzondere woonvormen:**

- a. een woonvorm waar bewoners niet nagenoeg zelfstandig wonen, met (voorzieningen voor) verzorging en begeleiding (ook 24-uurs begeleiding);
- b. een groep personen die geen (duurzame) gemeenschappelijk huishouden voert, er is geen sprake van continuïteit in de samenstelling en onderlinge verbondenheid;
- c. woongroepen: een groep personen die er bewust voor kiezen om met elkaar in één woning samen te wonen, zonder dat er sprake is van een gezinsverband of samenlevingsvorm;

**1.12 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;

**1.13 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak;

**1.14 bouwperceel:**

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

**1.15 bouwperceelgrens:**

de grens van een bouwperceel;

**1.16 bouwvlak:**

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

**1.17 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;

**1.18 dienstverlenend beroep:**

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;

**1.19 dorpserf:**

karakteristieke, open ruimte in de vorm van tuin, erf, weiland, boomgaard, moestuin, houtwallen en oppaden;

**1.20 gebouw:**

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

**1.21 hoofdgebouw:**

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

**1.22 huishouden:**

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

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

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

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

**1.23 inwoning:**

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

**1.24 kunstwerk:**

voortbrengsel van de beeldende kunsten in de vorm van 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;

**1.25 onderbouw:**

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

**1.26 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 indien het gebouw minimaal 1,5 m lager is dan het hoofdgebouw;

**1.27 ondergeschikte functie:**

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

**1.28 opslag:**

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

**1.29 overslag:**

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

**1.30 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;

**1.31 prostitutie:**

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

**1.32 rooilijn:**

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

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

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

**1.33 seksinrichting:**

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

**1.34 seksshops:**

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

**1.35 vrijstaand ondergeschikt gebouw:**

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

**1.36 wonen:**

Het gehuisvest zijn in een woning;

**1.37 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;

### 2.3      de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

### 2.4      de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

### 2.5      de oppervlakte van een bouwwerk:

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

### 2.6      de afstand tot de (zijdelingse) perceelsgrens:

vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (zijdelingse) 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 Tuin - Dorpserf

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. dorpserf, onbebouwde voor- en zijerven met cultuurhistorische waarde;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding.

met dien verstande dat deze gronden niet als erf dienen te worden beschouwd in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan.

#### 3.2 Bouwregels

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

#### 3.3 Nadere eisen

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

#### 3.4 Specifieke gebruiksregels

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

---

## Artikel 4      Wonen - Karakteristiek

### 4.1      Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen, waaronder aan huis verbonden beroepen tot 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw begrepen;
- b. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- c. het behoud van karakteristieke bebouwing en bebouwing met een karakteristieke uitstraling, die wordt gekenmerkt door de vorm en ligging van de bebouwing op de bouwpercelen, ensembles van woningen met een eigen typische tijdsgebonden vormgeving, dan wel de open ruimte en/of inrichting van tuinen en erven.

De toelaatbaarheid van bedrijven met het oog op het woon- en leefklimaat wordt bepaald aan de hand van de in de regels opgenomen Staat van bedrijven, met inachtneming van de volgende zonering bedrijven, milieucategorie 1 en 2.

In afwijking van het vorenstaande geldt dat de bestaande bedrijfsvoering overeenkomstig de vergunde milieuvergunning is toegestaan. Bij verandering in de bedrijfsvoering is de hiervoor vermelde categorie-indeling alsdan van toepassing.

In de bestemming zijn niet begrepen:

- geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- risicovolle inrichtingen.

### 4.2      Bouwregels

#### 4.2.1      Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. het aantal woningen per bouwvlak mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal;
- c. de goothoogte bedraagt niet meer dan 3,5 m, dan wel niet meer dan de goothoogte van het bestaande hoofdgebouw indien deze hoger is;
- d. de nokhoogte bedraagt niet meer dan 9 m, dan wel niet meer dan de nokhoogte van het bestaande hoofdgebouw indien deze hoger is;
- e. de dakhelling bedraagt niet minder dan 40° en niet meer dan 60°, dan wel niet meer dan de dakhelling van het bestaande hoofdgebouw indien deze afwijkt;
- f. de bouwhoogte mag niet meer dan 9 m bedragen, dan wel niet meer dan de bouwhoogte van het bestaande hoofdgebouw indien deze hoger is;
- g. het maximale bebouwingspercentage van een bouwperceel bij woningen mag niet meer bedragen dan:
  1. bij een perceelsgrootte tot 200 m<sup>2</sup>: 60%;
  2. bij een perceelsgrootte van 200 m<sup>2</sup> tot 500 m<sup>2</sup>: 120 m<sup>2</sup>, vermeerderd met 40% van de perceelsgrootte die de 200 m<sup>2</sup> te boven gaat;
  3. bij een perceelsgrootte vanaf 500 m<sup>2</sup>: 240 m<sup>2</sup>, vermeerderd met 20% van de perceelsgrootte die de 500 m<sup>2</sup> te boven gaat tot een maximum van 400 m<sup>2</sup>;
- h. de voorgevel van de hoofdgebouwen dienen in de naar de weg gekeerde bouwgrans te staan;
- i. de nokrichting van de hoofdgebouwen dient evenwijdig aan de kavelrichting te lopen.

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

Voor het bouwen van ondergeschikte gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de goothoogte mag niet meer dan 3 m bedragen, dan wel niet meer dan de goothoogte van het bestaande ondergeschikte gebouw indien deze hoger is;
- b. de bouwhoogte mag niet meer dan 5 m bedragen, dan wel niet meer dan de bouwhoogte van het bestaande ondergeschikte gebouw indien deze hoger is;
- c. 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;
- d. ondergeschikte gebouwen dienen op een afstand van ten minste 3 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw te worden gebouwd, dan wel op ten minste de afstand van het bestaande ondergeschikte gebouw tot de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw, indien deze minder is;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van de ondergeschikte gebouwen bij woningen mag niet meer bedragen dan:
  1. bij een bouwperceel tot 200 m<sup>2</sup>: maximaal 75 m<sup>2</sup>;
  2. bij een bouwperceel van 200 m<sup>2</sup> tot 500 m<sup>2</sup>: maximaal 100 m<sup>2</sup>;
  3. bij een bouwperceel van 500 m<sup>2</sup> tot 1.000 m<sup>2</sup> maximaal 125 m<sup>2</sup>;
  4. bij een bouwperceel vanaf 1.000 m<sup>2</sup> maximaal 150 m<sup>2</sup>;
- f. het maximale bebouwingspercentage van een bouwperceel mag niet meer bedragen dan:
  1. bij een bouwperceel tot 200 m<sup>2</sup>: maximaal 60%;
  2. bij een bouwperceel van 200 m<sup>2</sup> tot 500 m<sup>2</sup>: 120 m<sup>2</sup> vermeerderd met 40% van de perceelsgrootte die de 200 m<sup>2</sup> te boven gaat;
  3. bij een bouwperceel vanaf 500 m<sup>2</sup>: 240 m<sup>2</sup> vermeerderd met 20% van de perceelsgrootte die de 500 m<sup>2</sup> te boven gaat, tot een maximum van 400 m<sup>2</sup>;
- g. de afstand tot de niet naar de weg gekeerde perceelgrens van het bouwperceel mag niet minder dan 1 m bedragen, tenzij op de niet naar de weg gekeerde perceelgrens wordt gebouwd;
- h. de gezamenlijke oppervlakte aan niet-vrijstaande ondergeschikte gebouwen mag niet meer bedragen dan de oppervlakte van het hoofdgebouw;
- i. de gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande ondergeschikte gebouwen mag niet meer dan 50 m<sup>2</sup> bedragen, dan wel niet meer dan de oppervlakte van bestaande vrijstaande ondergeschikte gebouwen, indien deze meer is;
- j. 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;
- k. 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 het hoofdgebouw bedraagt de bouwhoogte niet meer dan 2,5 m;
- b. voor (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw bedraagt de bouwhoogte niet meer dan 1 m;
- c. de hoogte van erfafscheidingen achter de niet naar de weg gekeerde gevel(s) mag niet meer bedragen dan 2 m;
- d. 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 plaats en oriëntatie van gebouwen in die zin dat de hoofdgebouwen in de rooilijn moeten worden gebouwd;
- b. de goot- en bouwhoogte en dakvorm bij verbouw van panden, in die zin dat deze dienen aan te sluiten bij het bestaande gebouw;
- c. de bouwhoogte van het hoofdgebouw in die zin dat het verschil met de goothoogte ten minste 2 m dient te bedragen;
- d. de plaats van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een grotere horizontale oppervlakte dan 6 m<sup>2</sup> en/of een grotere bouwhoogte dan 1,5 m;
- e. de omvang en situering van de parkeerplaatsen op eigen terrein;

#### 4.4 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan, 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;

worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. lid 4.1 voor de vestiging van 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 de Staat van bedrijven genoemde categorieën en mits deze bedrijfsactiviteit geen onevenredige invloed heeft op de woonomgeving. Bij het toestaan van bedrijven is de normering krachtens de milieuhygiënische wetgeving uitgangspunt;
- b. 4.2.2, onder c: van de minimaal voorgeschreven dakhelling tot 0°;
- c. 4.2.2, onder d: voor aangebouwde ondergeschikte gebouwen met een diepte van ten hoogste 1,5 m en een maximum oppervlakte van 7,5 m<sup>2</sup>;
- d. 4.2.2, onder d: ingeval van overige percelen onder de voorwaarde dat het ondergeschikte gebouw in architectonisch opzicht onderdeel uitmaakt van het bijbehorende hoofdgebouw;
- e. 4.2.2, onder e: onder voorwaarde dat:
  1. de gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande ondergeschikte gebouwen niet meer bedraagt dan 50 m<sup>2</sup>;
  2. de vergroting noodzakelijk is;
- f. 4.2.2, onder e, f en i: in geval de oppervlakte van de bestaande, vrijstaande ondergeschikte gebouwen groter is dan 50 m<sup>2</sup>, 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 50 m<sup>2</sup> vermeerderd met 50% van de oppervlakte boven de 50 m<sup>2</sup>;
  2. 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;

3. door de vervangende nieuwbouw c.q. verbouw ruimtelijk een betere situatie ontstaat;
- g. 4.2.2, onder g: voor het geheel of gedeeltelijk terugbouwen van een hoofdgebouw mits geen punt van de voorgevel meer dan 3 m achter de naar de weg gekeerde bouwgrems komt en de afstand van de achtergevel tot de voorgevel van een daarachter gelegen hoofdgebouw minimaal 15 m dient te bedragen.

#### **4.5 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 4.1 gegeven bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:
1. het gebruik van vrijstaande ondergeschikte gebouwen als woning;
  2. het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en seksshops;
  3. 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**

Bij een omgevingsvergunning kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

worden afgeweken 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.

## **Hoofdstuk 3      Algemene regels**

### **Artikel 5      Anti-dubbelregel**

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**

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

- a. het gebruik van vrijstaande ondergeschikte gebouwen als woning;
- b. het gebruik van bouwwerken en gronden als stort en overslag van al dan niet aan het gebruik onttrokken goederen en materialen, anders dan als tijdelijke opslag ten behoeve van het normale gebruik en onderhoud;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken voor enige vorm van beroep, handel en/of bedrijf, met uitzondering van aan huis verbonden beroepen;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatie met een kleinschalig karakter;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van prostitutie en seksshops en seksinrichting.

## **Artikel 7      Algemene aanduidingsregels**

### **7.1      milieuzone - intrekgebied**

#### **7.1.1**

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

#### **7.1.2**

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

#### **7.1.3**

Onder verboden gebruik wordt in ieder geval verstaan een gebruik van de onbebouwde grond en de opstallen op een zodanige wijze, dat daardoor de kwaliteit van de bodem en de kwaliteit van het (grond)water in gevaar kan komen.

---

## Artikel 8      Algemene afwijkingsregels

### 8.1      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 m<sup>2</sup> bedraagt;
  2. de vergroting niet leidt tot een bouwhoogte welke meer dan eenmaal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw bedraagt;
- b. het afwijken van bebouwingsgrenzen en overige aanduidingen op de verbeelding met maximaal 5 m ten opzichte van hetgeen op de verbeelding is aangegeven onder voorwaarde dat deze afwijkingen noodzakelijk zijn in verband met de uitmeting van het terrein, dan wel uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de grond gewenst zijn;
- c. het bepaalde in het plan en worden toegestaan dat het beloop of profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- d. het bepaalde in het plan voor het bouwen van antennes, waarvan de bouwhoogte ten hoogste 10 m mag bedragen en voor een centrale antenne tot een bouwhoogte van ten hoogste 25 m;
- e. het bepaalde in het plan en worden toegestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits:
  1. de inhoud per gebouwtje niet meer dan 100 m<sup>3</sup> bedraagt;
  2. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 15 m bedraagt;
- f. het bepaalde in het plan voor het bouwen van kunstwerken, met dien verstande dat de hoogte niet meer mag bedragen dan 6 m.

### 8.2      Afwegingskader

De onder 8.1 bedoelde afwijkingen mogen niet leiden tot een onevenredige aantasting van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- e. de verschijningsvorm van de gebouwen.

---

## Artikel 9 Overige regels

### 9.1 Parkeren en laden/lossen

Indien de omvang, het gebruik of de bestemming van een gebouw of terrein daartoe aanleiding geeft, moet ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort, dan wel op het betreffende terrein. Voldoende betekent dat wordt voldaan aan de normen in de beleidsregels die zijn neergelegd in de nota parkeernormen gemeente Twenterand. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging.

### 9.2 Afmetingen parkeerplaatsen

De in 9.1 bedoelde ruimte voor het parkeren van auto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan:

- a. indien de afmetingen van bedoelde parkeerruimten ten minste 2,50 meter bij 5,00 meter in geval van haaks en gestoken parkeren en 2,20 meter bij 6,50 meter bij langs parkeren bedragen;
- b. indien de afmetingen van een gereserveerde parkeerruimte voor een gehandicapte, voor zover die ruimte niet in de lengterichting aan een trottoir grenst, ten minste 3,50 meter bij 6,00 meter bedragen.

### 9.3 Laden en lossen

Indien het gebruik van een terrein of de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

### 9.4 Afwijken

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.1 en 9.2:

- 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.

### 9.5 Gebruiksregel

Tot een gebruik in strijd met de bestemmingen wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en/of bouwwerken, waarbij niet is voorzien in voldoende parkeergelegenheid en/of voldoende laad- en losruimte.

---

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 10 Overgangsrecht

#### 10.1 Overgangsrecht bouwwerken

##### 10.1.1 Overgangsbepaling

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

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

##### 10.1.2 Afwijking

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

##### 10.1.3 Uitzondering op het 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 Overgangsbepaling

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

##### 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 'Vriezenveen Lintbebouwing en Centrumgebied PH Weste inde 335'.