

Regels

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	8
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	9
Artikel 3	Tuin - Dorpserf	9
Artikel 4	Wonen	10
Hoofdstuk 3	Algemene regels	14
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	14
Artikel 6	Algemene gebruiksregels	15
Artikel 7	Algemene aanduidingsregels	16
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	17
Artikel 9	Overige regels	18
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	19
Artikel 10	Overgangsrecht	19
Artikel 11	Slotregel	20

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Vriezenveen Lintbebouwing en Centrumgebied PH Meester Kunstweg G3526 met identificatienummer NL.IMRO.1700.201906BPVZPH-ont1 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 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;

1.6 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 bestand

- 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 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;

1.10 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.11 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.12 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;

1.13 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;

1.14 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.15 bouwperceel:

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

1.16 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.17 bouwvlak:

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

1.18 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;

1.19 dienstverlenend beroep:

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

1.20 dorps erf:

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

1.21 eigen terrein

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

1.22 gebouw:

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

1.23 geurgevoelig object

een gebouw als bedoeld in artikel 1 van de Wet geurhinder en veehouderij;

1.24 hoofdgebouw:

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

1.25 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';

1.26 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;

1.27 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;

1.28 laden en lossen

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

1.29 nieuw

anders dan bestaande bouwwerken en bestaand gebruik

1.30 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;

1.31 ondergeschikte functie:

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

1.32 opslag:

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

1.33 overslag:

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

1.34 parkeren

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

1.35 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;

1.36 prostitutie:

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

1.37 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;

1.38 seksinrichting:

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

1.39 seksshops:

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

1.40 stallen

in een garage of andere bewaarplaats zetten;

1.41 vervoermiddel

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

1.42 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;

1.43 voertuig

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

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;

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) 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 Tuin - Dorpserv

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. dorpserv, onbebouwde voor- en zijerven;
- 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;
- c. De hoogte van erfafscheidingen mag ten hoogste 1 m 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

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, waaronder aan huis verbonden beroepen tot 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw is begrepen;
- b. groenvoorzieningen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- e. van woningen mogen zowel het hoofdgebouw als aangebouwde ondergeschikte gebouwen worden gebruikt voor bed & breakfast, met dien verstande dat;
 1. de bed and breakfast voorziening mag alleen in de woning worden gevestigd;
 2. het aantal kamers bedraagt maximaal 2;
 3. de maximale oppervlakte per kamer bedraagt maximaal 25 m²;
 4. het gezamenlijke aantal bedden bedraagt maximaal 4;
 5. het parkeren vindt plaats op het eigen erf.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. het hoofdgebouw dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd, met dien verstande dat per bouwperceel ten hoogste één hoofdgebouw mag worden gebouwd;
- b. per bouwvlak is ten hoogste één woning toegestaan;
- c. de goothoogte mag niet meer dan 4,5 m bedragen;
- d. de bouwhoogte mag niet meer dan 9 m bedragen;
- e. de dakhelling mag niet minder dan 40° en niet meer dan 60° bedragen;
- f. het maximale bebouwde oppervlak van een bouwperceel bij woningen mag niet meer bedragen dan 240 m², vermeerderd met 20% van de perceelsgrootte die de 500 m² te boven gaat tot een maximum van 400 m²;
- g. de nokrichting van het hoofdgebouw 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;
- b. de bouwhoogte mag niet meer dan 5 m bedragen;
- c. ondergeschikte gebouwen dienen op een afstand van ten minste 1 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw te worden gebouwd, met uitzondering van aangebouwde ondergeschikte gebouwen met een diepte van ten hoogste 1,5 m en een oppervlakte van ten hoogste 7,5 m²;
- d. de dakhelling bedraagt niet minder dan 40° en niet meer dan 60°;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van de ondergeschikte gebouwen bij woningen bedraagt maximaal 125 m²;
- f. het maximale bebouwde oppervlak van een bouwperceel bij woningen mag niet meer bedragen dan 240 m², vermeerderd met 20% van de perceelsgrootte die de 500 m² te boven gaat, tot een maximum van 400 m²;
- 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 m² bedragen;
- j. de afstand van vrijstaande ondergeschikte gebouwen tot andere gebouwen mag niet minder dan 1 m bedragen;
- 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 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;

nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats van gebouwen in die zin dat:
 1. de hoofdgebouwen in de rooilijn moeten worden gebouwd;
 2. ondergeschikte gebouwen 1 m achter de rooilijn moeten worden gebouwd;
- b. de goot- en bouwhoogte en dakvorm bij verbouw van gebouwen, in die zin dat deze dienen aan te sluiten bij de goot- en bouwhoogte en dakvorm van het bestaande gebouw;
- c. de bouwhoogte van de hoofdgebouwen 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 m² en/of een grotere bouwhoogte dan 1,5 m.

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;

afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 4.2.1 onder c tot een maximale goothoogte van 6 m;
- b. lid 4.2.2 onder c onder de voorwaarde dat het ondergeschikte gebouw in architectonisch opzicht onderdeel uitmaakt van het bijbehorende hoofdgebouw;
- c. lid 4.2.2 onder 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 4.2.1 onder e en lid 4.2.2 onder d tot 0 graden.

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. het gebruiken van gebouw(en) en gronden ten behoeve van geurgevoelige objecten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen uitgesloten - geurgevoelige objecten'.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

afwijken van het bepaalde in lid 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 van 30% van de oppervlakte van de woning en aangebouwde ondergeschikte gebouwen, met dien verstande dat aan detailhandel en kapsalons geen medewerking wordt verleend.

4.6.1 *Bed and breakfast*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.1 lid e 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 25m² per kamer;
- c. Het gezamenlijke 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 de omliggende gronden.

4.6.2 *Afwijking van de gebruiksregels ten behoeve van inwoning*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikelen 1.12 en 1.45 en inwoning toestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de inwoning binnen het hoofdgebouw wordt gerealiseerd danwel in niet vrijstaande ondergeschikte gebouwen voorzover niet verder dan 4 m gelegen bij het hoofdgebouw;
- b. de woning de uiterlijke verschijningsvorm van één bouwmassa behoudt;
- c. slechts één aansluiting voor de verschillende nutsvoorzieningen (één meterkast) aanwezig is;
- d. de woning zowel op de begane grond als op de eventueel aanwezige verdieping door middel van een volwaardige, rechtstreekse doorgang onderling is verbonden;
- e. er gebruik gemaakt wordt van de bestaande oprit.

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

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

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - intrekgebied' geldt dat deze gronden zijn aangewezen voor de bescherming en veiligstelling van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de drinkwatervoorziening.

7.1.1 *Specifieke gebruiksregels*

Onder verboden gebruik wordt 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. Hieronder wordt in ieder geval niet begrepen:

- extensieve land- en tuinbouw, waaronder beheerslandbouw en biologische land- en tuinbouw;
- extensieve recreatie;
- landschaps-, natuur- en bosbouw;
- nieuwe landgoederen en buitenplaatsen;

Onder gebruik waardoor de kwaliteit van de bodem en de kwaliteit van het (grond)water wel in gevaar kan komen wordt in ieder geval wel begrepen de aanleg en of bouw van:

- nieuwe autowegen (inclusief parkeerterreinen, transferia), spoorwegen (inclusief emplacementen) en waterwegen (inclusief havens);
 - nieuwe bedrijventerreinen;
 - nieuwe buisleidingen voor gas, olie(producten) of chemicaliën;
 - nieuwe rioolwaterzuiveringsinstallaties en diepteontgrondingen;
- dan wel de verplaatsing of verlegging van bestaande functies.

7.1.2 *Afwijken van de bouw- en gebruiksregels*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 7.1.1, mits vooraf advies wordt ingewonnen bij de provincie Overijssel, voor het bouwen en/of een verruiming van het toegestane gebruik, mits de risico's op de verontreiniging van het grondwater niet worden vergroot en de grondwaterkwaliteit niet vermindert.

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 m² bedraagt;
 2. de vergroting niet leidt tot een bouwhoogte welke meer dan eenmaal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw bedraagt;
- b. het afwijken van bebouwingsgrenzen en overige aanduidingen op de verbeelding met maximaal 5 m ten opzichte van hetgeen op de verbeelding is aangegeven onder voorwaarde dat deze afwijkingen noodzakelijk zijn in verband met de uitmeting van het terrein, dan wel uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de grond gewenst zijn;
- c. het bepaalde in het plan en worden toegestaan dat het beloop of profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- d. het bepaalde in het plan voor het bouwen van antennes, waarvan de bouwhoogte ten hoogste 10 m mag bedragen en voor een centrale antenne tot een bouwhoogte van ten hoogste 25 m;
- e. het bepaalde in het plan en worden toegestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits:
 1. de inhoud per gebouwtje niet meer dan 100 m³ bedraagt;
 2. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 15 m bedraagt;
- f. het bepaalde in het plan voor het bouwen van kunstwerken, met dien verstande dat de hoogte niet meer mag bedragen dan 6 m.

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 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.

9.2 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.

9.3 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.

9.4 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.

9.5 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.

9.6 Afwijken van de parkeer- en laad/losregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de eis dat parkeren en/of laden en lossen op eigen terrein dient plaats te vinden en de normen zoals opgenomen in de Nota parkeernormen gemeente Twenterand 2018 mits wordt voldaan aan de in de Nota parkeernormen gemeente Twenterand 2018 opgenomen regels en voorwaarden.

Indien gedurende de planperiode de beleidsregels wijzigen, gelden de gewijzigde beleidsregels.

9.7 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 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 voor het bouwen, 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 Afwijken bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in artikel 10.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 10.1.1 met maximaal 10%.

10.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Artikel 10.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

10.2 Overgangsrecht gebruik

10.2.1 Algemeen

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

10.2.2 Strijdig gebruik

- a. 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;
- b. indien het gebruik, bedoeld in artikel 10.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode van langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

10.2.3 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 Meester Kunstweg G3526'.