



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Regels

Vroomshoop-Oost 3, woongebied

Gemeente Twenterand

Datum: 14 oktober 2024

Projectnummer: 210303

ID: NL.IMRO.1700.BPVHVhOostFase3WG-vas1

INHOUD

REGELS

1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	9
2	Bestemmingsregels	10
Artikel 3	Groen	10
Artikel 4	Maatschappelijk	11
Artikel 5	Tuin	12
Artikel 6	Verkeer	13
Artikel 7	Water	14
Artikel 8	Woongebied	15
Artikel 9	Waarde - Archeologie middelhoge verwachting	19
3	Algemene regels	22
Artikel 10	Anti-dubbelregel	22
Artikel 11	Algemene gebruiksregels	22
Artikel 12	Algemene aanduidingsregels	22
Artikel 13	Algemene afwijkingsregels	28
Artikel 14	Algemene wijzigingsregels	29
Artikel 15	Overige regels	29
4	Overgangs- en slotregels	31
Artikel 16	Overgangsrecht	31
Artikel 17	Slotregel	32

Bijlagen

Bijlage 1: Beeldkwaliteitsplan

Bijlage 2: Functies en waterwinning

De verbeelding

Verbeelding met legenda

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

Het bestemmingsplan Vroomshoop-Oost 3, woongebied met identificatienummer NL.IMRO.1700.BPVHVhOostFase3WG-vas1 van de gemeente Twenterand.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aan huis verbonden beroep:

een dienstverlenend beroep dat door één van de bewoners op kleine schaal in een woning en/of aangebouwd ondergeschikt gebouw wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de betreffende beroepsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse;

1.4 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aaneengebouwde woning:

een woning die onderdeel uitmaakt van minimaal drie aaneengebouwde woningen;

1.7 bebouwing:

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

1.8 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 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;

1.9 beperkt kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden;

1.10 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.11 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.12 bijzondere woonvorm:

- een woonvorm waar bewoners niet nagenoeg zelfstandig wonen, met (voorzieningen voor) verzorging en begeleiding (ook 24-uurs begeleiding);
- een groep personen die geen (duurzame) gemeenschappelijk huishouden voert, er is geen sprake van continuïteit in de samenstelling en onderlinge verbondenheid;
- 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:

de grens van een bouwperceel.

1.17 bouwvlak:

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

1.18 bouwwerk:

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

1.19 detailhandel:

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

1.20 dienstverlenend beroep:

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

1.21 gebouw:

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

1.22 geluidgevoelig object:

geluidsgevoelige ruimten en/of andere geluidsgevoelige gebouwen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder;

1.23 gestapelde woning:

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

1.24 groenvoorzieningen:

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

1.25 halfvrijstaande woningen:

een woning die onderdeel uitmaakt van een bouwmassa bestaande uit twee hoofdgebouwen;

1.26 hoekperceel:

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

1.27 hoofdgebouw:

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

1.28 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'.

1.29 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;

1.30 JOP (Jongeren Ontmoetings Plaats):

een voor jongeren aangewezen of ingerichte openbare locatie, al dan niet met voorzieningen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

- 1.31 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;
- 1.32 kwetsbaar object:**
een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risico-afstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht moet worden genomen;
- 1.33 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.
- 1.34 MUPI:**
afkorting van 'Mobilier Urbain à Publicité Illuminée', oftewel straatmeubilair in de vorm van verlichte reclamezuil;
- 1.35 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 hoofdgebouw valt aan te merken. Hiervan is sprake indien het gebouw minimaal 1,5 m lager is dan de hoofdgebouw;
- 1.36 openbare nutsvoorzieningen:**
een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie, alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes;
- 1.37 opslag:**
handelingen waarbij een stof of product voor een korte of langere tijd in een zekere ruimte min of meer statisch wordt gehouden;
- 1.38 overkapping:**
een bouwwerk dat dient ter overdekking en niet of slechts gedeeltelijk met wand(en) is omsloten;
- 1.39 overslag:**
handelingen, zoals (be)laden, lossen, overladen, hevelen en dergelijke al dan niet op pneumatische of mechanische wijze, bijvoorbeeld kranen, transportbanden, leidingen;
- 1.40 parkeren:**
een geparkeerd voertuig is een voertuig dat langer stilstaat dan nodig is voor het in- en uitstappen of voor het laden en lossen.

- 1.41 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;
- 1.42 prostitutie:**
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen betaling;
- 1.43 reclame:**
iedere openbare aanprijzing van goederen, diensten, of denkbepelden (tezamen: producten). Onder reclame wordt mede verstaan het vragen van diensten;
- 1.44 risicovolle inrichting:**
een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;
- 1.45 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;
– Indien op de verbeelding een rooilijn is aangegeven, geldt deze lijn als rooilijn;
- 1.46 seksshop:**
detailhandel in overwegend erotische artikelen waaronder mede begrepen een videotheek waar overwegend erotische films worden verhuurd;
- 1.47 stallen:**
in een garage of andere bewaarplaats zetten
- 1.48 vervoersmiddel:**
een object dat bedoeld is om personen of goederen te vervoeren;
- 1.49 voertuig:**
vervoersmiddel dat dient om goederen of personen over land te vervoeren;
- 1.50 vrijstaand ondergeschikt gebouw:**
een ondergeschikt gebouw, dat qua constructie en visueel vrij staat van het hoofde-
bouw of daarmee slechts is verbonden door een tuinmuur, haag of andere tuinaf-
scherming;
- 1.51 vrijstaande woning:**
een op zichzelf staande woning;

1.52 wonen:

het gehuisvest zijn in een woning;

1.53 woning:

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

1.54 zorgwoning:

een woning voor de huisvesting van bepaalde categorieën van de bevolking, zoals ouderen, jongeren, of mensen met een beperking, waarbij de mate en de vorm van de geboden zorg en ondersteuning aan de bewoners dusdanig is dat niet langer gesproken kan worden van zelfstandige bewoning, maar die gezien de maatschappelijke ontwikkelingen en hun geringe ruimtelijke impact wel aanvaardbaar zijn in de woonomgeving.

Artikel 2 **Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 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. Daksierelementen (o.a. dakkapellen) over maximaal een derde van de gezamenlijke goot- en/of boeiboord- en/of druiplijnlengthen worden niet meegerekend;

2.2 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;

2.3 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.

2.4 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;

2.5 de afstand tot de perceelgrens:

vanaf enig punt van een bouwwerk tot de perceelgrens.

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

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 *Bestemmingsomschrijving*

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a fiets- en voetpaden, met dien verstande dat uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkeer' tevens ontsluitingsvoorzieningen voor gemotoriseerd verkeer zijn toegestaan;
- b speelvoorzieningen;
- c dagrecreatief medegebruik, met daarbij inbegrepen dagrecreatieve voorzieningen, uitsluitend in de vorm van picknickvoorzieningen, visplaatsen, recreatieve aanlegplaatsen en naar de aard daarmee gelijk te stellen kleinschalige voorzieningen;
- d groenvoorzieningen;
- e kunstwerken;
- f verkeer en verblijf;
- g in- en uitritten;
- h voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- i nutsvoorzieningen;
- j JOP's;
- k hondenuitlaatplaatsen.

3.2 *Bouwregels*

3.2.1 Gebouwen

Binnen de bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a de bouwhoogte van kunstwerken bedraagt ten hoogste 3,5 m;
- b de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 2 m.

Artikel 4 **Maatschappelijk**

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a religieuze, medische, sociale, culturele instellingen en onderwijsinstellingen;
- b overheidsinstellingen;
- c al dan niet zelfstandige huisvesting en/of verzorging en verpleging, al dan niet gecombineerd met een dienstencentrum;

met daaraan ondergeschikt:

- d groenvoorzieningen;
- e kunstwerken;
- f verkeer en verblijf, met dien verstande dat een Kiss and Ride-voorziening uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' is toegestaan;
- g watergangen en waterpartijen;
- h voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- i nutsvoorzieningen;

Onder verkeer en verblijf zijn naast wegen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen tevens groenvoorzieningen, water, hondenuitlaatplekken, MUPI's en ondergeschikte speelvoorzieningen begrepen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a de bouwhoogte mag niet meer dan 10 meter bedragen;
- b de afstand van hoofdgebouwen tot de niet naar de weg gekeerde perceelsgrens bedraagt minimaal 3 meter;
- c de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt aan twee zijden minimaal 3 meter.

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

- a de hoogte van erfafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) mag ten hoogste 2 m bedragen;
- b de hoogte van erfafscheidingen voor de naar de weg gekeerde gevel(s) mag maximaal 1 m bedragen;
- c de hoogte van vlaggenmasten mag ten hoogste 8 m bedragen;
- d de hoogte van kunstwerken mag ten hoogste 3,5 m mag bedragen;
- e de hoogte van reclame objecten mag ten hoogste 4,5 meter bedragen;
- f de hoogte van lichtmastreclame mag ten hoogste 7 meter bedragen;
- g de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag ten hoogste 3 meter bedragen.

Artikel 5 Tuin

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a tuinen

met daaraan ondergeschikt:

- b 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.

5.2 Bouwregels

- a gebouwen en overkappingen mogen niet worden gebouwd;
- 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 2 m bedragen.

Artikel 6 Verkeer

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a verkeer en verblijf;
- b groenvoorzieningen;
- c kunstwerken;
- d bij deze bestemming horende voorzieningen zoals straatmeubilair en parkeervoorzieningen;
- e voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- f nutsvoorzieningen;
- g reclame objecten, onder andere lichtmastreclame en MUPI's;

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en verkeer en verblijf gelden de volgende regels:

- a de inhoud per gebouw bedraagt ten hoogste 50 m³;
- b de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3 m.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde bedraagt ten hoogste 10 m;
- b de bouwhoogte van kunstwerken bedraagt ten hoogste 3,5 m;
- c de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt ten hoogste 7 m.

Artikel 7 Water

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a water, bruggen en oeverstroken;
- b kunstwerken;
- c groenvoorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen

Binnen de bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde ten hoogste 3,5 m bedraagt.

Artikel 8 **Woongebied**

8.1 **Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wonen waaronder aan huis verbonden beroepen tot 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw en de aangebouwde ondergeschikte gebouwen begrepen;
- b een bed and breakfast, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 - 1 de bed and breakfast voorziening mag alleen in de woning worden gevestigd;
 - 2 het aantal kamers bedraagt maximaal 2;
 - 3 de maximale oppervlakte per kamer bedraagt maximaal 25 m²;
 - 4 het gezamenlijke aantal bedden bedraagt maximaal 4;
 - 5 het parkeren vindt plaats op het eigen erf;
- c zorgwoningen ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning';
- d groenvoorzieningen;
- e parkeervoorzieningen;
- f kunstwerken;
- g verkeer en verblijf, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'verkeer uitgesloten' uitsluitend voet- en (brom)fietspaden en afval- en calamiteitenroutes zijn toegestaan;
- h voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- i nutsvoorzieningen.
- j JOP's;
- k hondenuitlaatplaatsen.

8.2 **Bouwregels**

8.2.1 Algemeen

Hoofdgebouwen en ondergeschikte gebouwen dienen te voldoen aan de beeldkwaliteitscriteria zoals opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan zoals opgenomen in Bijlage 1 van deze regels.

8.2.2 Hoofdgebouw

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a het hoofdgebouw wordt binnen het bouwvlak wordt gebouwd;
- b de afstand tot de naar de weg gekeerde perceelsgrens bedraagt minimaal 3 m en maximaal 7 m;
- c woningen mogen uitsluitend vrijstaand, halfvrijstaand of aangegebouwd worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - 1 ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' tevens gestapelde woningen zijn toegestaan;
 - 2 ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning' tevens (gestapelde) zorgwoningen zijn toegestaan;
 - 3 per vrijstaande of halfvrijstaande woning ten aanzien van parkeren op eigen erf ruimte gereserveerd wordt voor ten minste 2 parkeerplaatsen;
- d het totaal aantal (zorg)woningen bedraagt niet meer dan 250;
- e de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt:
 - 1 bij vrijstaande woningen aan twee zijden minimaal 3 m;
 - 2 bij halfvrijstaande woningen aan één zijde minimaal 3 m;
 - 3 bij aangebouwde woningen aan de niet-aangebouwde zijde van de eindwoningen minimaal 3 m;

- f de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 6 m;
- g de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 11 m;
- h de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen mag per perceel niet meer bedragen dan:
 - 1 bij een perceelsgrootte tot 200 m²: maximaal 60%
 - 2 bij een perceelsgrootte van 200 m² tot 500 m²: maximaal 120 m²; vermeerderd met 40% van de perceelsgrootte die de 200 m² te boven gaat;
 - 3 bij een perceelsgrootte vanaf 500 m² : maximaal 240 m² vermeerderd met 20% van de perceelsgrootte die de 500 m² te boven gaat tot een maximum van 400 m², met dien verstande dat dit niet geldt voor het bouwen van gestapelde en zorgwoningen met bijbehorende ondergeschikte gebouwen.

8.2.3 Ondergeschikte gebouwen

Voor het bouwen van ondergeschikte gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a de goothoogte bedraagt ten hoogste 3 m;
- b de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 5 m;
- c ondergeschikte gebouwen dienen op een afstand van ten minste 1 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel(s) van de hoofdbouw te worden gebouwd, met uitzondering van aangebouwde ondergeschikte gebouwen met een diepte van ten hoogste 1,5 m en een maximum oppervlakte van 7,5 m²;
- d de gezamenlijke oppervlakte van de ondergeschikte gebouwen bij woningen mag niet meer bedragen dan:
 - 1 bij een perceelsgrootte tot 200 m²: maximaal 75 m²;
 - 2 bij een perceelsgrootte van 200 m² tot 500 m²: maximaal 100 m²;
 - 3 bij een perceelsgrootte van 500 m² tot 1.000 m²: maximaal 125 m²;
 - 4 bij een perceelsgrootte vanaf 1.000 m²: maximaal 150 m²;
- e de gezamenlijke oppervlakte aan niet-vrijstaande ondergeschikte gebouwen mag nooit meer bedragen dan de oppervlakte van de hoofdbouw; met uitzondering van percelen met een niet grotere huiskavelbreedte dan 7 m en/of percelen met aan-eengesloten hoofdbouwen waarbij een hoofdbouw geen grotere oppervlakte heeft dan 50 m². Dan mag de gezamenlijke oppervlakte van het niet-vrijstaande ondergeschikte gebouw maximaal 125% van de hoofdbouw bedragen;
- f het maximale bebouwingspercentage van een bouwperceel bij woningen mag niet meer bedragen dan:
 - 1 bij een perceelsgrootte tot 200 m²: maximaal 60%;
 - 2 bij een perceelsgrootte van 200 m² tot 500 m²: 120 m², vermeerderd met 40% van de perceelsgrootte die de 200 m² te boven gaat;
 - 3 bij een perceelsgrootte vanaf 500 m²: 240 m², vermeerderd met 20% van de perceelgrootte die de 500 m² te boven gaat tot een maximum van 400 m², met dien verstande dat dit niet geldt voor bouwpercelen van gestapelde en zorgwoningen;
- g de afstand tot de niet naar de weg gekeerde perceelgrens van het bouwperceel bedraagt ten minste 1 m, tenzij op de niet naar de weg gekeerde perceelgrens wordt gebouwd;
- h de gezamenlijke oppervlakte aan vrijstaande ondergeschikte gebouwen bedraagt ten hoogste 50 m²;
- i de afstand van vrijstaande ondergeschikte gebouwen tot andere gebouwen bedraagt ten minste 1 m.

- 8.2.4 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:
- a achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw bedraagt de bouwhoogte op tuinen en erven niet meer dan 3 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 voor de naar de weg gekeerde gevel(s) mag niet meer bedragen dan 1 m;
 - d de hoogte van erfafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) mag niet meer bedragen dan 2 m;
 - e de bouwhoogte van lichtmasten mag ten hoogste 7 m bedragen;
 - f de bouwhoogte van vlaggenmasten mag ten hoogste 8 m bedragen.

8.3 **Nadere eisen**

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

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

nadere eisen stellen aan:

- a de plaats van gebouwen in die zin dat:
 - 1 de hoofdgebouw in de rooilijn moeten worden gebouwd;
 - 2 ondergeschikte gebouwen 1 m achter de rooilijn moeten worden gebouwd;
- b de goot- en bouwhoogte en dakvorm bij verbouw van gebouwen; deze dienen aan te sluiten bij het bestaande gebouw;
- c de bouwhoogte van het hoofdgebouw in die zin dat het verschil met de goothoogte ten minste 2 m dient te bedragen;
- d de plaats van bouwwerken geen gebouw zijnde , met een grotere horizontale oppervlakte dan 6 m² en/of een grotere bouwhoogte dan 1,5 m.

8.4 **Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en Wethouders kunnen, mits rekening wordt gehouden met de beeldkwaliteitscriteria uit het beeldkwaliteitplan en 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 sublid 8.2.2 onder g en toestaan dat de maximale bouwhoogte maximaal 11,5 m bedraagt;
- b sublid 8.2.3 onder b en toestaan dat de maximale bouwhoogte van niet-vrijstaande ondergeschikte gebouwen maximaal 7,5 m bedraagt;

- c sublid 8.2.3 onder c:
- 1 ingeval van hoekpercelen;
 - 2 ingeval van overige percelen onder de voorwaarden dat het ondergeschikte gebouw in architectonisch opzicht onderdeel uitmaakt van de bijbehorende hoofdgebouw;

8.5 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 8.1 gegeven bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen het gebruik van gronden en bouwwerken voor enige vorm van beroep, handel en/of bedrijf, met uitzondering van aan huis verbonden beroepen.

8.6 Afwijken van de gebruiksregels

8.6.1 Afwijken van de gebruiksregels - aan huis verbonden beroepen

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 8.5 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.

8.6.2 Inwoning

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.1 en inwoning toestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a de inwoning binnen het hoofdgebouw wordt gerealiseerd dan wel 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.

Artikel 9 Waarde - Archeologie middelhoge verwachting

9.1 Bestemmingsomschrijving

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

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

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

- a bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
- b Indien uit onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 - 1 de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht, of;
 - 2 de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen, of;
 - 3 de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden voor een archeologische deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen, en/of;
 - 4 de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld. Het onder b bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

9.2.2 Advies archeoloog

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in artikel 9.2.1 onder a, wint het advies in bij de archeologische deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

9.2.3 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde in artikel 9.2.1 onder a geldt niet indien:

- a op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, of;

- b het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders, of;
- c het nieuw te bebouwen oppervlak kleiner is dan 2.500 m²;
- d gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met behoud van bestaande funderingen.

9.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen met betrekking tot de afmetingen van bouwwerken, de situering van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden indien uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn er op gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

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

9.4.1 Vergunningsplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 9.1 bedoelde gronden de onderstaande werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden uit te voeren:

- a het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
- b grondwerkzaamheden waartoe wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage en/of oppervlakte verhardingen;
- c bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- d het verlagen van het waterpeil;
- e het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

9.4.2 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de in artikel 9.4.1 genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

- a de vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate zijn vastgesteld. In dien het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van de archeologisch deskundige zo nodig een opgraving plaats te vinden;
- b het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld.

9.4.3 Voorwaarden aan omgevingsvergunning

- a Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning onder beperkingen verlenen en kan voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden, waaronder:
 - 1 de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waaronder (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel gericht zijn, of;
 - 2 de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen, of;
 - 3 de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologische deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen, en/of;
 - 4 de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- b Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.4.1 wint deze advies in bij een archeologische deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

9.4.4 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in artikel 9.4.1 opgenomen verbod geldt niet:

- a voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale agrarische gebruik;
- c voor werken en werkzaamheden over een oppervlakte kleiner dan 2.500 m² en niet dieper dan 0,4 m vanaf het maaiveld;
- d voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- e voor werken en werkzaamheden in de bodem waarvoor ten tijde van het in werking treden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning in dit kader is verleend;
- f ingeval op grond van de Erfgoedwet een vergunning is vereist dan wel overige bepalingen van de Erfgoedwet van toepassing zijn.

3 Algemene regels

Artikel 10 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 11 Algemene gebruiksregels

11.1 *Strijdig gebruik*

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

- a het gebruik van vrijstaande ondergeschikte gebouwen als woning;
- b het gebruik van 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 activiteiten die uit het oogpunt van hun relatie tot de omgeving op één lijn zijn te stellen met 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.

Artikel 12 Algemene aanduidingsregels

12.1 *Geluidzone - 1*

12.1.1 Aanduidingsomschrijving

De voor 'geluidzone - 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het tegengaan van een te hoge geluidbelasting vanwege bedrijfsactiviteiten op het adres Tonnendijk 12 te Vroomshoop op geluidgevoelige objecten.

12.1.2 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze aanduiding, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden voor geluidgevoelige objecten.

12.1.3 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 12.1.2 en toegestaan dat gronden worden gebruikt voor geluidgevoelige objecten, mits aangetoond kan worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

- 12.1.4 Wijzigingsbevoegdheid
Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor:
- a het verplaatsen of verkleinen van het aanduidingsvlak 'geluidzone - 1' in verband met een structurele verandering in de bedrijfsvoering, mits het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden niet onevenredig verslechtert;
 - b het verwijderen van het aanduidingsvlak 'geluidzone - 1', mits het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsactiviteiten op het adres Tonnen-
dijk 12 te Vroomshoop structureel worden beëindigd.

12.2 Geluidzone - 2

- 12.2.1 Aanduidingsomschrijving
De voor 'geluidzone - 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het tegengaan van een te hoge geluidbelasting vanwege bedrijfsactiviteiten op het adres Tonnendijk 12 te Vroomshoop op geluidgevoelige objecten.
- 12.2.2 Specifieke gebruiksregels
Tot een gebruik, strijdig met deze aanduiding, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden voor geluidgevoelige objecten zonder de aanleg en instandhouding van een geluidscherm met een minimale hoogte van 2 meter ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm'.
- 12.2.3 Afwijken van de gebruiksregels
Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 12.2.2 en toegestaan dat gronden worden gebruikt voor geluidgevoelige objecten, mits aangetoond kan worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.
- 12.2.4 Wijzigingsbevoegdheid
Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor:
- a het verplaatsen of verkleinen van het aanduidingsvlak 'geluidzone - 2' in verband met een structurele verandering in de bedrijfsvoering, mits het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden niet onevenredig verslechtert;
 - b het verwijderen van het aanduidingsvlak 'geluidzone - 2', mits het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsactiviteiten op het adres Tonnen-
dijk 12 te Vroomshoop structureel wordt beëindigd.

12.3 Geluidzone - 3

- 12.3.1 Aanduidingsomschrijving
De voor 'geluidzone - 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het waarborgen van een goed woon- en leefklimaat van geluidgevoelige objecten.
- 12.3.2 Bouwregels
Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een geluidgevoelig object ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - 3' wordt slechts verleend nadat is aangetoond dat sprake is van een karakteristieke geluidwering van een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied, die ervoor zorgt dat sprake is van een binnenniveau van tenminste 33 dB, ten einde een goed woon- en leefklimaat te waarborgen.

- 12.3.3 Specifieke gebruiksregels
Het gebruik van een geluidgevoelige object ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - 3' is uitsluitend toegestaan als is aangetoond dat de maximaal toegestane binnenwaarde van 33 dB als gevolg van wegverkeerslawaaï niet wordt overschreden.
- 12.4 Milieuzone - intrekgebied**
- 12.4.1 Aanduidingsomschrijving
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.
- 12.4.2 Bouwregels
Ter plaatse van deze aanduiding mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, ten behoeve van drinkwatervoorzieningen tot een maximale bouwhoogte van 2 m.
- 12.4.3 Afwijken van de bouwregels
Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 12.4.2, voor het bouwen overeenkomstig de daar voorkomende bestemmingen, mits:
- a vooraf advies wordt ingewonnen van de drinkwaterbeheerder;
 - b deze functie voldoet aan de eis van een goede ruimtelijke ordening, en;
 - c de risico's op verontreiniging van het grondwater niet worden vergroot en de grondwaterkwaliteit niet verminderd.
- 12.4.4 Specifieke gebruiksregels
Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - intrekgebied' is het niet toegestaan – door middel van in dit plan opgenomen flexibiliteitsbepalingen – wijzigingen aan te brengen in het toegestane gebruik van gronden, uitgezonderd indien het vormen van gebruik betreft die harmoniëren met de functie voor de drinkwatervoorziening zoals vermeld in Bijlage 2.
- 12.4.5 Afwijken van de gebruiksregels
Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 12.4.4 waarmee het toegestane gebruik van gronden als bedoeld in artikel 12.4.1 van deze planregels, wordt verruimd ten behoeve van grote en grootschalige risicovolle activiteiten/functies als vermeld in Bijlage 2, mits:
- a vooraf advies wordt ingewonnen van de drinkwaterbeheerder;
 - b deze functie voldoet aan de eis van een goede ruimtelijke ordening, en;
 - c de risico's op verontreiniging van het grondwater niet worden vergroot en de grondwaterkwaliteit niet verminderd.
- 12.4.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 12.4.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
- a het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;

- b het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
- c het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- d het gebruiken, storten en opslaan van meststoffen, bestrijdingsmiddelen, verontreinigde grond en/of schadelijke stoffen;
- e het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- f werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die een verandering van de waterhuishouding of het grondwaterpeil tot gevolg hebben, zoals drainage en (onder)bemaling.

12.4.7 Verlening omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 12.4.6 wordt niet eerder verleend dan nadat advies is gevraagd aan de drinkwaterbeheerder.

12.4.8 Uitzonderingen omgevingsvergunning

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 12.4.6 is nodig voor:

- a werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die in uitvoering zijn op het tijdstip van het in werking treden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende omgevingsvergunning.

12.5 Veiligheidszone - circulair

12.5.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - circulair' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met een LPG-installatie.

12.5.2 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - circulair' is het verboden (beperkt) kwetsbare objecten op te richten, uitgezonderd indien:

- a bij de woning en bijbehorende bouwwerken de vluchtroute van de bron af is gesitueerd;
- b de muren van de woningen en bijbehorende bouwwerken die richting het LPG-vulpunt zijn gelegen, als een geheel stenen gevel worden uitgevoerd, deze woningen zijn voorzien van dakpannen van natuursteen, beton of keramiek;
- c de kozijnen, ramen en deuren in de gevels van de gebouwen die haaks staan op de stenen gevels als bedoeld onder b, voorzien zijn van houten of stalen kozijnen én voorzien te zijn van hittewerend en brandwerend glas met een brandwerendheid van minimaal 30 minuten.

12.5.3 Strijdig gebruik

- a Het gebruiken van een woning en bijbehorende bouwwerken is niet toegestaan indien:
- 1 er geen volledig obstakelvrije vluchtroute van de bron af voor elk op het perceel aanwezige gebouw aanwezig is;
 - 2 de muren van de woningen die richting het LPG-vulpunt zijn gelegen zonder geheel stenen gevel zijn uitgevoerd en de daken van deze woningen niet zijn voorzien van natuursteen, beton of keramiek;
 - 3 de kozijnen, ramen en deuren in de gevels die haaks staan op de stenen gevels als bedoeld onder 2 niet voorzien zijn van houten of stalen kozijnen en tevens niet voorzien zijn van hittewerend en brandwerend glas met een brandwerendheid van minimaal 30 minuten;
 - 4 de woningen niet voorzien zijn van een zichtbare instructieleaflet "hoe te handelen in geval van calamiteiten";
- b Het gebruiken van de gronden ten behoeve van speelvoorzieningen is niet toegestaan.

12.5.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 12.5.2 voor het toestaan van de in artikel 12.5.2 genoemde functies en het bouwen van gebouwen ten behoeve van die functies voor zover in overeenstemming met de andere bestemming, mits ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd.

12.5.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor:

- a het verplaatsen of verkleinen van het aanduidingsvlak 'veiligheidszone - circulair' in verband met het verplaatsen van het LPG-vulpunt c.q. het verkleinen van de LPG-doorzet als aangeduid op de verbeelding, mits het woon- en leefmilieu van de aangrenzende gronden niet verslechtert;
- b het verwijderen van het aanduidingsvlak 'veiligheidszone - circulair', mits het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van de LPG-installatie wordt beëindigd.

12.6 Veiligheidszone - lpg reservoir

12.6.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - lpg reservoir' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met een LPG-installatie.

12.6.2 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - lpg reservoir' is het verboden (beperkt) kwetsbare objecten op te richten.

12.6.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 12.6.2 voor het toestaan van de in artikel 12.6.2 genoemde functies en het bouwen van gebouwen ten behoeve van die functies voor zover in

overeenstemming met de andere bestemming, mits ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd.

12.6.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor:

- a het verplaatsen of verkleinen van het aanduidingsvlak 'veiligheidszone - lpg reservoir' in verband met het verplaatsen van het LPG-vulpunt c.q. het verkleinen van de LPG-doorzet als aangeduid op de verbeelding, mits het woon- en leefmilieu van de aangrenzende gronden niet verslechtert;
- b het verwijderen van het aanduidingsvlak 'veiligheidszone - lpg reservoir', mits het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van de LPG-installatie wordt beëindigd.

12.7 Veiligheidszone - lpg vulpunt

12.7.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - lpg vulpunt' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met een LPG-installatie.

12.7.2 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - lpg vulpunt' is het verboden (beperkt) kwetsbare objecten op te richten.

12.7.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 12.7.2 voor het toestaan van de in artikel 12.7.2 genoemde functies en het bouwen van gebouwen ten behoeve van die functies voor zover in overeenstemming met de andere bestemming, mits ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd.

12.7.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor:

- a het verplaatsen of verkleinen van het aanduidingsvlak 'veiligheidszone - lpg vulpunt' in verband met het verplaatsen van het LPG-vulpunt c.q. het verkleinen van de LPG-doorzet als aangeduid op de verbeelding, mits het woon- en leefmilieu van de aangrenzende gronden niet verslechtert;
- b het verwijderen van het aanduidingsvlak 'veiligheidszone - lpg vulpunt', mits het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van de LPG-installatie wordt beëindigd.

12.8 Vrijwaringszone - laagvliegroute

12.8.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - laagvliegroute' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de laagvliegroutes voor militaire jacht- en transportvliegtuigen.

12.8.2 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - laagvliegroute' is geen bebouwing hoger dan 40 m toegestaan.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

13.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals luchtkokers, liftschachten en lichtkappen met maximaal 10% van de oppervlakte van het betreffende gebouw wordt vergroot, mits:
 - 1 deze vergroting niet meer dan 20 m² bedraagt;
 - 2 de vergroting niet leidt tot een bouwhoogte welke meer dan één maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw bedraagt.
- b het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen voor het verhogen van de bouwhoogte voor installaties en dergelijke voor ten hoogste 20% van de oppervlakte van de gebouwen tot maximaal 15 m om te kunnen voldoen aan de milieuvoorwaarden;
- c het afwijken van bebouwingsgrenzen en overige aanduidingen op de verbeelding met maximaal 5 m ten opzichte van hetgeen op de verbeelding is aangegeven onder voorwaarde dat deze afwijkingen noodzakelijk zijn in verband met de uitmeting van het terrein, dan wel uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de grond gewenst zijn;
- d het bepaalde in het plan en toestaan dat het beloop of profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- e het bepaalde in het plan voor het bouwen van antennes, waarvan de bouwhoogte ten hoogste 10 m mag bedragen en voor een centrale antenne tot een bouwhoogte van ten hoogste 25 m;
- f het bepaalde in het plan en toestaan dat een gebouw of bouwwerk geen gebouw zijnde wordt gebruikt c.q. opgericht ten behoeve van een JOP, mits:
 - 1 de oppervlakte per gebouwtje niet meer dan 20 m² bedraagt;
 - 2 de goothoogte ten hoogste 3 meter bedraagt;
 - 3 de bouwhoogte ten hoogste 5 m bedraagt.
- g het bepaalde in het plan en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes en bouwwerken geen gebouw zijnde, worden gebouwd, mits:
 - 1 de inhoud per gebouwtje niet meer dan 100 m³ bedraagt;
 - 2 de hoogte van gebouwen maximaal 3 meter bedraagt;
 - 3 de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde, ten hoogste 15 m bedraagt.
- h het bepaalde in het plan voor het bouwen van kunstwerken, met dien verstande dat de hoogte niet meer mag bedragen dan 6 m.

13.2 Voorwaarden voor afwijken

De onder 13.1 bedoelde afwijkingen mogen niet leiden tot een onevenredige aantasting van:

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

Artikel 14 Algemene wijzigingsregels

14.1 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.

14.2 Voorwaarden voor wijziging

De onder 14.1 bedoelde wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van:

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

Artikel 15 Overige regels

15.1 Parkeren en laden/lossen

15.1.1 Algemene parkeer- en laad/losregels

Het is verboden te bouwen dan wel het gebruik van gronden en/of bouwwerken te wijzigen indien er niet wordt voldaan aan de op grond van dit artikel gestelde eisen ten aanzien van parkeren en/of stallen van voertuigen en/of het laden en lossen van goederen.

- 15.1.2 Specifieke parkeerregels bij bouwen
Bij omgevingsvergunning voor bouwen geldt de regel dat de inrichting van de bij het bouwplan behorende en daartoe bestemde gronden zodanig moet plaatsvinden dat op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid ten behoeve van het parkeren en/of stallen van voertuigen wordt gerealiseerd en in stand gehouden.
- 15.1.3 Specifieke parkeerregels bij gebruikswijzigingen
Indien het wijzigen van het gebruik van gronden en/of bouwwerken daartoe aanleiding geeft, moet, voor wat betreft de toename in de parkeer- en/of stallingsbehoefte, op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid ten behoeve van het parkeren en/of stallen zijn gerealiseerd en in stand gehouden.
- 15.1.4 Specifieke laad- en losregels
Voor het laden en lossen van goederen moeten op eigen terrein voldoende laad- en losvoorzieningen zijn gerealiseerd en in stand gehouden.
- 15.1.5 Gemeentelijke beleidsregels
Aan de hand van de gemeentelijke beleidsregels in de Nota parkeernormen gemeente Twenterand 2018 wordt bepaald of sprake is van voldoende parkeergelegenheid en/of voldoende laad- en losvoorzieningen. Indien gedurende de planperiode de beleidsregels wijzigen, gelden de gewijzigde beleidsregels.
- 15.1.6 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.
- 15.1.7 Specifieke gebruiksregels
Tot een gebruik in strijd met de bestemming(en) wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en/of bouwwerken, waarbij niet is voorzien in voldoende parkeergelegenheid en/of voldoende laad- en losvoorzieningen.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 16 Overgangsrecht

16.1 Overgangsrecht bouwwerken

16.1.1 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.

16.1.2 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 16.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 16.1.1 met maximaal 10%.

16.1.3 Uitzondering overgangsrecht bouwwerken

Lid 16.1.1 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.

16.2 Overgangsrecht gebruik

16.2.1 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.

16.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 16.2.1, 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.

16.2.3 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 16.2.1, 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.

16.2.4 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 16.2.1 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 17 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Vroomshoop-Oost 3, woongebied'.