

Bestemmingsplan

**Vriezenveen lintbebouwing
en centrumgebied PH
Westeinde 236**



ad fontem

RUIMTELIJK ADVIES

Plangegevens

Naam: **Vriezenveen lintbebouwing en centrumgebied PH Westeinde 236**
Plantype: **bestemmingsplan**
IMRO: **NL.IMRO.1700.BPVZPHWesteinde236-vas1**
Status: **vastgesteld**

Datum:

Projectnummer: 22AF160

Opdrachtgever:

Opsteller: **Ad Fontem Juridisch Bouwadvies BV**
Stationsstraat 37
7622 LW BORNE
T) 074 – 255 7020
E) info@ad-fontem.nl



ad fontem
RUIMTELIJK ADVIES

**Vriezenveen lintbebouwing en centrumgebied PH
Westeinde 236**

Inhoudsopgave Regels

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	9
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	10
Artikel 3 Tuin - Dorpserf	10
Artikel 4 Wonen - Karakteristiek	11
Hoofdstuk 3 Algemene regels	15
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel	15
Artikel 6 Algemene gebruiksregels	16
Artikel 7 Algemene aanduidingsregels	17
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels	18
Artikel 9 Algemene wijzigingsregels	19
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	20
Artikel 10 Overgangsrecht	20
Artikel 11 Slotregel	21
Bijlagen bij de regels	
Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek	
Bijlage 2 Quickscan natuurwaardenonderzoek	

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidenderegels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

Het bestemmingsplan "Vriezenveen lintbebouwing en centrumgebied PH Westeinde 236" met identificatienummer NL.IMRO.1700.BPVZPHWesteinde236-vas1 van de gemeente Vriezenveen.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels (en eventuele 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 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:

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

1.7 bed & breakfast:

het bieden van de, ten opzichte van het hoofdgebruik ondergeschikte, mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf en ontbijt aan niet meer dan vier personen die hun hoofdverblijf elders hebben;

1.8 bestaand:

- 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 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;

1.12 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.13 bouwperceel:

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

1.14 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.15 bouwvlak:

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

1.16 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.17 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; woongroepen;
- c. 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;

1.18 carport:

een ten hoogste door drie wanden omsloten overdekte ruimte, bestemd voor de stalling van (motor-)voertuigen;

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 dienstverlening:

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

1.22 dorpserf:

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

1.23 eigen terrein:

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

1.24 gebouw:

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

1.25 groenvoorzieningen:

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

1.26 hoofdgebouw:

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

1.27 huishouden:

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

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

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

1.28 inwoning:

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

1.29 kunstwerk:

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

1.30 koekoek:

een koekoek is in de architectuur een bepaalde constructie die dient voor daglichttoetreding en/of ventilatie bij een bouwwerk;

1.31 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;

1.32 MUPI:

afkorting van 'Mobilier Urbain à Publicité Illuminée', oftewel straatmeubilair in de vorm van een verlichte reclamezuil;

1.33 nieuw:

anders dan bestaande bouwwerken en bestaand gebruik;

1.34 ondergeschiktgebouw:

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;

1.35 opslag:

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

1.36 overslag:

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

1.37 parkeren:

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

1.38 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;

1.39 prostitutie:

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

1.40 reclame:

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

1.41 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 die:

- a. bij bestaande bebouwing zoveel mogelijk aansluit aan de ligging van de naar de wegzijde gekeerde gevels van deze bebouwing;
- b. bij het ontbreken van bestaande bebouwing is gelegen op een afstand van tenminste 10 m uit de as van de weg;

Indien op de verbeelding een rooilijn is aangegeven, geldt deze als rooilijn;

1.42 seksshop:

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

1.43 standplaats voor ambulante handel:

een standplaats die gedurende langere tijd met regelmaat wordt bezet op een vaste plek;

1.44 stallen:

in een garage of andere bewaarplaats zetten;

1.45 voertuig:

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

1.46 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;

1.47 Westeinde:

de openbare weg in Vriezenveen die het plangebied ontsluit en waarop de voorgevel van het hoofdgebouw georiënteerd is;

1.48 wonen:

het gehuisvest zijn in een woning;

1.49 woning:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.6 de afstand tot de 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, koekoeken, 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, tuinen, onbebouwde voor- en zijerven met cultuurhistorische waarde;
- 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.

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.

Artikel4 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. het behoud van karakteristieke bebouwing en omliggende erven, die worden gekenmerkt door onbebouwde tuinen en erven;
- c. 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;
- d. groenvoorzieningen;
- e. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- f. nutsvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. per bouwvlak mogen er maximaal twee woningen worden gebouwd, met dien verstande dat deze aaneengebouwd dienen te worden;
- c. de goothoogte bedraagt niet meer dan 3,5 m;
- d. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 9 m;
- e. het maximale bebouwde oppervlak van een bouwperceel bij woningen mag niet meer bedragen dan:
 1. bij een bouwperceelsgrootte tot 200 m²: 60%;
 2. bij een bouwperceelsgrootte van 200 m² tot 500 m²: 120 m², vermeerderd met 40% van de bouwperceelsgrootte die de 200 m² te boven gaat;
 3. bij een bouwperceelsgrootte vanaf 500 m²: 240 m², vermeerderd met 20% van de bouwperceelsgrootte die de 500 m² te boven gaat tot een maximum van 400 m²;
- f. de voorgevel van de hoofdgebouwen dienen in de naar de openbare weg gekeerde grens van het bouwvlak te worden gebouwd, met dien verstande dat met de openbare weg het Westeinde wordt bedoeld,
- g. de dakhelling bedraagt niet minder dan 40° en niet meer dan 60°;
- h. de nokrichting van de hoofdgebouwen dienen noord-zuid, evenwijdig aan de kavelgrens, georiënteerd te worden.

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

- a. de goothoogte mag niet meer dan 3 m bedragen;
- b. de bouwhoogte mag niet meer dan 5 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van aangebouwde ondergeschikte gebouwen niet meer dan 7,8 m mag bedragen;
- c. ondergeschikte gebouwen dienen minimaal 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - carport' uitsluitend een carport ook voor de voorgevel van het hoofdgebouw gebouwd mag worden;
- d. in afwijking van het gestelde onder 4.2.2 a, b, en c mogen de grenzen van het bouwwerk naar de buitenzijde van de linker-en/of rechter gevel van het hoofdgebouw gezien vanaf het Westeinde worden overschreden door erkers en ingangspartijen, met dien verstande dat:
 1. de overschrijding ten hoogste 1 meter mag bedragen;
 2. de breedte maximaal 1/3 deel van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw mag bedragen;
 3. de bouw- en goothoogte ten hoogste 7,5 meter mag bedragen;
- e. van de gronden als bedoeld in lid 4.1, voor zover vallend in het bouwperceel mag de gezamenlijke oppervlakte van de ondergeschikte gebouwen, met uitzondering van de ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - carport' aangeduide carport, niet meer bedragen dan:

1. bij een bouwperceel tot 200 m²: maximaal 75 m²;
 2. bij een bouwperceel van 200 m² tot 500 m²: maximaal 100 m²;
 3. bij een bouwperceel van 500 m² tot 750 m² maximaal 125 m²;
 4. bij een bouwperceel vanaf 750 m² maximaal 150 m²;
- f. het maximale bebouwingspercentage van een bouwperceel mag niet meer bedragen dan:
1. bij een bouwperceel tot 200 m²: maximaal 60%;
 2. bij een bouwperceel van 200 m² tot 500 m²: 120 m² vermeerderd met 40% van de perceelsgrootte die de 200 m² te boven gaat;
 3. bij een bouwperceel vanaf 500 m²: 240 m² vermeerderd met 20% van de perceelsgrootte die de 500 m² te boven gaat, tot een maximum van 400 m²;
- g. de gezamenlijke afstand tot de niet naar het Westeinde gekeerde perceelgrens van het bouwperceel mag niet minder dan 1 m bedragen, tenzij op de niet naar het Westeinde gekeerde perceelgrens wordt gebouwd;
- h. de gezamenlijke oppervlakte aan niet-vrijstaande ondergeschikte gebouwen mag, voor zover vallend in het bouwperceel, niet meer bedragen dan de oppervlakte van het hoofdgebouw, met uitzondering van percelen met een niet grotere huiskavelbreedte dan 7 m en/of percelen met aaneengesloten hoofdgebouwen, waarbij het hoofdgebouw geen grotere oppervlakte heeft dan 50 m². In die gevallen mag de gezamenlijke oppervlakte van het niet-vrijstaande ondergeschikte gebouw maximaal 125% van het hoofdgebouw bedragen;
- i. de gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande ondergeschikte gebouwen, voor zover vallend in het bouwperceel, mag niet meer dan 50 m² bedragen, met uitzondering van de ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - carport' aangeduide carport;
- 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 dakhelling mag niet minder dan 40° en niet meer dan 60° bedragen;
- l. de nokrichting van ondergeschikte gebouwen dient noord-zuid georiënteerd te worden.

4.2.3 Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen 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 het Westeinde gekeerde gevel van het hoofdgebouw bedraagt de bouwhoogte niet meer dan 1 m;
- c. de hoogte van erfafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) mag niet meer bedragen dan 2 m ;
- d. de hoogte van erfafscheidingen voor de naar de weg gekeerde gevel(s) mag niet meer bedragen dan 1 m;
- e. de hoogte van vlaggenmasten mag ten hoogste 8 m bedragen.

4.3 Nadere eisen

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

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

nadere eisen stellen aan:

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

4.4 Afwijken van de bouwregels

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

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

afwijken van het bepaalde in:

- lid 4.2.2, onder c:
voor aangebouwde ondergeschikte gebouwen met een diepte van ten hoogste 1,5 m en een maximum oppervlakte van 7,5 m²;
- lid 4.2.2, onder c:
 - ingeval van hoekpercelen;
 - ingeval van overige percelen onder de voorwaarde dat het ondergeschikte gebouw in architectonisch opzicht onderdeel uitmaakt van de bijbehorende hoofdgebouwen;
- lid 4.2.2, onder h onder de voorwaarden dat:
 - de gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande ondergeschikte gebouwen niet meer bedraagt dan 50 m²;
 - de vergroting noodzakelijk is;
- lid 4.2.1, onder g en lid 4.2.2, onder j tot een dakhelling van 0 graden.

4.5 Specifieke gebruiksregels

- Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken, dan wel te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de in lid 4.1 gegeven bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:
 - het gebruik van gronden en bouwwerken voor enige vorm van beroep, handel en/of bedrijf, met uitzondering van aan huis verbonden beroepen.

4.5.1 Voorwaardelijke verplichting - nader asbestonderzoek

- Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en gebouwen zonder de uitvoering van een aanvullend asbestonderzoek, waarin de mate van de asbestverontreiniging als bedoeld in het verkennend bodeemonderzoek opgenomen als Bijlage 1 bij deze regels nader is vastgesteld en de verontreiniging daarna volledig is gesaneerd.

4.5.2 Voorwaardelijke verplichting - nader ecologisch onderzoek

- Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en gebouwen zonder de uitvoering van een aanvullend ecologisch onderzoek, waarin de functie van de bestaande woning als mogelijke verblijfplaats voor vleermuizen en huismussen als bedoeld in het quickscan natuurwaardenonderzoek opgenomen als Bijlage 2 is onderzocht en indien van toepassing, op basis van het aanvullend onderzoek de benodigde maatregelen zijn getroffen.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 inwoning

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.1, onder a en inwoning toestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

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

4.6.2 aan huis verbonden activiteiten

- a. Burgemeester en Wethouders verlenen af te wijken van het bepaalde in lid 4.5, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd;
- b. Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - de woon- en werksituatie;
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de verkeersveiligheid;
 - de sociale veiligheid;
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - de verschijningsvorm van de gebouwen;

af te wijken van het bepaalde in lid 4.5 voor aan huis verbonden activiteiten die uit het oogpunt van hun relatie tot de omgeving op één lijn zijn te stellen met aan huis verbonden beroepen, mits dit gedeelte niet meer bedraagt dan 30% van de oppervlakte van de woning en aangebouwde ondergeschikte gebouwen, met dien verstande dat aan detailhandel en kapsalons geen medewerking wordt verleend.

4.6.3 bed and breakfast

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

- a. de woonfunctie blijft in overwegende mate behouden;
- b. het aantal kamers mag maximaal 5 bedragen, met een oppervlakte van maximaal 25 m² per kamer;
- c. het gezamenlijk aantal bedden mag maximaal 10 bedragen;
- d. de omvang van de bed and breakfast voorziening mag maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning bedragen;
- e. er is voorzien in voldoende parkeergelegenheid op het eigen erf;
- f. er is voorzien in een streekeigen landschappelijke inpassing;
- g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel6 Algemene gebruiksregels

6.1 Parkeren en laden/lossen

6.1.1 Algemene parkeer- en laad/losregels

- a. Een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning nodig is, mag niet worden gebouwd indien er niet wordt voldaan aan de op grond van dit artikel gestelde eisen ten aanzien van parkeren en/of stallen van voertuigen en/of het laden en lossen van goederen.
- b. Een gebruik waarvoor een omgevingsvergunning nodig is, mag niet plaatsvinden indien er niet wordt voldaan aan de op grond van dit artikel gestelde eisen ten aanzien van parkeren en/of stallen van voertuigen en/of het laden en lossen van goederen.

6.1.2 Parkeren

Bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of wijziging van gebruik, geldt de regel dat op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid ten behoeve van het parkeren en/of stallen van voertuigen wordt gerealiseerd en in stand gehouden.

6.1.3 Laad- en losregels

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

6.1.4 Gemeentelijke beleidsregels

Aan de hand van de gemeentelijke beleidsregels in de Nota parkeernormen gemeente Twenterand 2018 wordt bepaald of sprake is van voldoende parkeergelegenheid en/of voldoende laad- en losvoorzieningen. Indien gedurende de planperiode de beleidsregels wijzigen, gelden de gewijzigde beleidsregels.

6.1.5 Afwijken van de parkeer- en laad/losregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de eis dat parkeren en/of laden en lossen op eigen terrein dient plaats te vinden en de parkeernormen zoals opgenomen in de Nota parkeernormen gemeente Twenterand 2018 mits dit geen onevenredige gevolgen heeft voor de omgeving en wordt voldaan aan de in de Nota parkeernormen gemeente Twenterand 2018 opgenomen regels en voorwaarden. Indien gedurende de planperiode de beleidsregels wijzigen, gelden de gewijzigde beleidsregels.

6.2 Strijdig gebruik

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

- het gebruik van vrijstaande ondergeschikte gebouwen als woning;
- het gebruik van gronden ten behoeve van op- en overslag van goederen voorzover deze van de openbare weg af zichtbaar is, of hoger is dan 3 m;
- het gebruik van gronden ten behoeve van de opslag van goederen voor de naar de weg gekeerde gevel van gebouwen;
- het gebruik van bouwwerken en gronden als stort en overslag van al dan niet aan het gebruik onttrokken goederen en materialen, anders dan als tijdelijke opslag ten behoeve van het normale gebruik en onderhoud;
- het gebruik van gronden en bouwwerken voor enige vorm van beroep, handel en/of bedrijf, met uitzondering van aan huis verbonden beroepen.
- het gebruik van gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatie met een kleinschalig karakter.
- het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van prostitutie en seksshops.

Artikel 7 Algemene aanduidingsregels

7.1 Gebiedsaanduiding '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 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, telefoonschappen, 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 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.

8.2 Voorwaarden voor afwijken

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

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

Artikel9 Algemene wijzigingsregels

9.1 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.

9.2 Voorwaarden voor wijziging

De onder 9.1 bedoelde wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van:

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

10.1.1 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.

10.1.2 Afwijking

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

10.1.3 Uitzondering overgangsrecht bouwwerken

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 Strijd 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

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 Westeinde 236.

