

Bijlage 1: Afwijkingsregels woongebieden

1. Begripsomschrijvingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

het plan:

(de herziening van) het bestemmingsplan van de gemeente Twenterand;

de plankaart:

de kaart of digitale verbeelding met bijbehorende verklaring waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen;

aan huis verbonden beroep:

een dienstverlenend beroep dat door de bewoner 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;

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;

bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

bouwgrens:

een als zodanig op de plankaart aangegeven lijn;

bouwvlak:

een door bouwgrenzen omgeven vlak;

bouwwerk:

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

bebouwing:

een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

bestaand aantal woningen:

het aantal woningen binnen één bouwperceel dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, met uitzondering van woningen die reeds in strijd waren met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling(en) van dat plan;

bestaand bebouwingspercentage:

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

bestaand bedrijf

een bedrijf dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een vergunning voor het bouwen, met uitzondering van (het deel van) de gebouwen die niet legaal gebouwd zijn;

bestaand bouwwerk

een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een vergunning voor het bouwen, met uitzondering van (het deel van) de bouwwerken die niet legaal gebouwd zijn.

bestaand gebouw

een gebouw dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een vergunning voor het bouwen, met uitzondering van (het deel van) de gebouwen die niet legaal gebouwd zijn;

bestaand gebruik

het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, met uitzondering van het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling(en) van dat plan.

bijzondere woonvormen

1. een woonvorm waar bewoners niet nagenoeg zelfstandig wonen, met (voorzieningen voor) verzorging en begeleiding (ook 24-uurs begeleiding);
2. een groep personen die geen (duurzame) gemeenschappelijk huishouden voert, er is geen sprake van continuïteit in de samenstelling en onderlinge verbondenheid;
3. 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.

detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter 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;

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;

gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, ruimte vormt;

hoekperceel

Het perceel dat aan twee of meer zijden is gelegen aan openbaar gebied.

hoofdgebouw:

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

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'.

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;

ondergeschikt gebouw:

een gebouw of een onderdeel van een gebouw, 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 1,50 meter lager is dan het hoofdgebouw;

peil:

1. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst, de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang plus 25 cm;
2. 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;

rooilijn:

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

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

Indien op de plankaart een rooilijn is aangegeven geldt deze lijn als rooilijn;

vrijstaand ondergeschikt gebouw

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

wonen

Het gehuisvest zijn in een woning;

woning:

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

2. Wijze van meten

Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

a. *de bouwhoogte van een bouwwerk:*

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van het bouwwerk, ondergeschikte bouwdelen als schoorstenen en antennes niet meegerekend;

b. *de goothoogte van een bouwwerk:*

vanaf de snijlijn van een dakvlak en een evenwijdig aan de noklijn gelegen gevelvlak van een gebouw tot het peil;

c. *de dakhelling:*

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak; voorzover in de voorschriften een dakhelling is voorgeschreven, is deze niet van toepassing op de horizontale gedeelten van afgeknotte daken, de bovenste dakvlakken van mansardekappen en op dakvlakken welke niet evenwijdig aan de noklijn zijn gelegen;

d. *de oppervlakte van een bouwwerk:*

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of harten van de scheidsmuren, bovengrondse bouwonderdelen vanaf 1 m boven peil meegerekend;

e. *de inhoud van een bouwwerk:*

tussen de buitenwerkse gevelvlakken, harten van scheidsmuren, buitenzijden van dakvlakken, erkers en dakkapellen en bovenzijde van begane grondvloeren;

f. *de afstand tot de (zijdellingse) perceelsgrens:*

vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (zijdellingse) perceelsgrens.

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

3. Percelen met de bestemming 'Woongebied' of 'woondoeleinden'

I. Doeleindenomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. wonen, waaronder aan huis verbonden beroepen tot 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw en de aangebouwd ondergeschikte gebouwen begrepen;
2. een bed and breakfast, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 - a. de bed and breakfast voorziening mag alleen in de woning worden gevestigd;
 - b. het aantal kamers bedraagt maximaal 2;
 - c. de maximale oppervlakte per kamer bedraagt maximaal 25 m²;
 - d. het gezamenlijke aantal bedden bedraagt maximaal 4;
 - e. het parkeren vindt plaats op het eigen erf;
3. Groenvoorzieningen
4. Kunstwerken
5. Verkeer en verblijf
6. Voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding
7. Nutsvoorzieningen
8. Reclame objecten, onder andere in de vorm van lichtmastreclame, MUPI's en reclamedisplays
9. JOP's
10. Hondenuitlaatplaatsen
11. Evenementen

II. Bebouwingsbepalingen hoofdgebouw

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

1. de hoofdgebouwen mogen de rooilijn niet overschrijden;
2. het aantal woningen bedraagt niet meer dan het bestaande aantal, te vermeerderen met het op de plankaart binnen de aanduiding "nieuwbouwlocatie" aangegeven aantal woningen;
3. de woningen dienen geplaatst te worden binnen een strook gemeten vanuit de rooilijn met een diepte van:
 - 20 m voor vrijstaande woningen;
 - 15 m voor de overige woningen;
4. de afstand tot de niet naar de weg gekeerde perceelsgrens bedraagt ten minste 3 m, dan wel ten minste de afstand van het bestaande hoofdgebouw tot de niet naar de weg gekeerde perceelsgrens indien deze minder is;
5. de goothoogte bedraagt niet meer dan 6 m dan wel niet meer dan de goothoogte van het bestaand hoofdgebouw indien deze hoger is;
6. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 9,5 m dan wel niet meer dan de bouwhoogte van het bestaande hoofdgebouw indien deze hoger is;
7. het maximale bebouwingspercentage van een bouwperceel bij woningen mag niet meer bedragen dan:
 - bij een bouwperceelsgrootte tot 200 m²: maximaal 60%;
 - bij een bouwperceelsgrootte van 200 tot 500 m²: 120 m² vermeerderd met 40% van de perceelsgrootte die de 200 m² te boven gaat;
 - bij een bouwperceelsgrootte vanaf 500 m²: 240 m² vermeerderd met 20% van de perceelsgrootte die de 500 m² te boven gaat tot een maximum van 400 m².

III. Bebouwingsbepalingen ondergeschikte gebouwen

Voor het bouwen van ondergeschikte gebouwen gelden de volgende bepalingen:

1. de goothoogte bedraagt niet meer dan 3 m dan wel niet meer dan de goothoogte van het bestaande ondergeschikte gebouw indien deze hoger is;
2. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 5 m dan wel niet meer dan de bouwhoogte van het bestaande ondergeschikte gebouw indien deze hoger is;
3. zij dienen op een afstand van ten minste 1 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw te worden gebouwd met uitzondering van aangebouwde ondergeschikte gebouwen met een diepte van ten hoogste 1,5 m en een maximum oppervlakte van 7,5 m²;
4. de gezamenlijke oppervlakte van de ondergeschikte gebouwen bij woningen mag niet meer bedragen dan:
 - bij een bouwperceelsgrootte tot 200 m²: maximaal 75 m²
 - bij een bouwperceelsgrootte van 200 tot 500 m²: maximaal 100 m²;
 - bij een bouwperceelsgrootte van 500 tot 750 m²: maximaal 125 m²;
 - bij een bouwperceelsgrootte vanaf 750 m²: maximaal 150 m²;
5. het maximale bebouwingspercentage van een bouwperceel bij woningen mag niet meer bedragen dan:
 - bij een bouwperceelsgrootte tot 200 m²: maximaal 60%;
 - bij een bouwperceelsgrootte van 200 tot 500 m²: 120 m² vermeerderd met 40% van de bouwperceelgrootte die de 200 m² te boven gaat;
 - bij een bouwperceelsgrootte vanaf 500 m²: 240 m² vermeerderd met 20% van de bouwperceelgrootte die de 500 m² te boven gaat tot een maximum van 400 m²;
6. De gezamenlijke oppervlakte aan niet-vrijstaande ondergeschikte gebouwen mag 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 de oppervlakte die is toegestaan in lid III, sub 8. In die gevallen mag de gezamenlijke oppervlakte van het niet-vrijstaande ondergeschikte gebouw maximaal 125% van het hoofdgebouw bedragen;
7. De gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande ondergeschikte gebouwen mag niet meer bedragen dan:
 - 50 m² voor bouwpercelen kleiner dan 500 m²;
 - 75 m² voor bouwpercelen groter dan 500 m²;
 - 100 m² voor bouwpercelen groter dan 750 m².
8. de afstand van vrijstaande ondergeschikte gebouwen tot andere gebouwen dient minimaal 1 meter te bedragen dan wel minimaal de bestaande afstand indien deze kleiner is.

IV. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

1. achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw bedraagt de bouwhoogte op tuinen en erven niet meer dan 2,5 m;
2. voor (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw bedraagt de bouwhoogte niet meer dan 1 m.

V. Nadere eisen

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

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

nadere eisen stellen aan:

1. de plaats van gebouwen in die zin dat:
 - de hoofdgebouwen in de rooilijn moeten worden gebouwd;
 - ondergeschikte gebouwen 1 m achter de rooilijn moeten worden gebouwd;
2. de goot- en bouwhoogte en dakvorm bij verbouw van panden. Deze dienen aan te sluiten bij het bestaande gebouw;

3. de bouwhoogte van het hoofdgebouw in die zin dat het verschil met de goothoogte ten minste 2 m dient te bedragen;
4. de plaats van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een grotere horizontale oppervlakte dan 6 m² en/of een grotere bouwhoogte dan 1,5 m.

VI. Afwijking van de bebouwingsbepalingen

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

- de woon- en werksituatie;
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de verkeersveiligheid;
 - de sociale veiligheid;
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden,
- afwijken van het bepaalde in:

1. *lid II, sub 5;*
2. *lid III, sub 2:*
voor niet-vrijstaande ondergeschikte gebouwen tot en met een maximum bouwhoogte van 7,50 m;
3. *lid III, sub 3:*
 1. In geval van hoekpercelen;
 2. in geval van overige percelen onder voorwaarde dat het ondergeschikte gebouw in architectonisch opzicht onderdeel uitmaakt van het bijbehorende hoofdgebouw.
4. *lid III, sub 7;*
onder de voorwaarden dat:
 1. de gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande ondergeschikte gebouwen niet meer bedraagt dan de oppervlakte die is aangegeven in lid III, sub 8
 2. de vergroting noodzakelijk is;
5. *lid III, sub 4,5 en 8: (Zie ook artikel 7, lid 1, sub e van de toelichting)*
In geval de oppervlakte van de bestaande, vrijstaande ondergeschikte gebouwen groter is dan de oppervlakte die is toegestaan in lid III, sub 8, teneinde toe te staan dat de bestaande, vrijstaande ondergeschikte gebouwen worden vervangen door maximaal twee vrijstaande ondergeschikte gebouwen, met dien verstande dat:
 1. De oppervlakte van de vrijstaande ondergeschikte gebouwen na deze vervangende nieuwbouw (c.q. verbouw) is teruggebracht tot maximaal de oppervlakte die is toegestaan in lid III, sub 8, vermeerderd met 50% van de oppervlakte boven de oppervlakte die is toegestaan in lid III, sub 8.
 2. De goothoogte en bouwhoogte van de vrijstaande ondergeschikte gebouwen ten hoogste respectievelijk 3 en 5 meter mogen bedragen.
 3. Het (nieuw)bouwplan stedenbouwkundig aanvaardbaar is.
6. *lid III, sub 4 en 5:*
Voor het bouwen van (*maximaal twee*) vrijstaande ondergeschikte gebouwen met een maximale oppervlakte van 100 m², met dien verstande dat:
 1. Het bouwperceel minimaal 750 m² bedraagt;
 2. De goothoogte en bouwhoogte van de vrijstaande ondergeschikte gebouwen ten hoogste respectievelijk 3 en 5 meter mogen bedragen.
 3. Alle vrijstaande niet legale ondergeschikte gebouwen op het perceel dienen te worden gesloopt;
 4. Het (nieuw)bouwplan stedenbouwkundig aanvaardbaar is.

VII. Specifieke gebruiksregels

1. 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 I gegeven doeleindenomschrijving.
2. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen:
 - het gebruik van vrijstaande ondergeschikte gebouwen als woning;

- het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en seksshops;
- 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 ondergeschikte gebouwen met een oppervlakte van meer dan 10 m² voor huisdieren.

VIII. Afwijking van de gebruiksregels

1. Burgemeester en wethouders kunnen mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - de woon- en werksituatie;
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de verkeersveiligheid;
 - de sociale veiligheid;
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden,
 Afwijken van het bepaalde in lid VII 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 kappers niet worden toegestaan.

2. Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikelen 3, lid I en lid II en inwoning toestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. de inwoning binnen het hoofdgebouw wordt gerealiseerd danwel in niet vrijstaande ondergeschikte gebouwen voorzover niet verder dan 4 m gelegen bij het hoofdgebouw;
 - b. de woning de uiterlijke verschijningsvorm van één bouwmassa behoudt;
 - c. slechts één aansluiting voor de verschillende nutsvoorzieningen (één meterkast) aanwezig is;
 - d. de woning zowel op de begane grond als op de eventueel aanwezige verdieping door middel van een volwaardige, rechtstreekse doorgang onderling is verbonden;
 - e. er gebruik gemaakt wordt van de bestaande oprit.

3. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3, Lid I, onder 2 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.

4. Burgemeester en Wethouders wijken af van het bepaalde in lid VII, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

4. Gebieden met de bestemming ‘Wonen’

I Doeleindenomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. wonen, waaronder aan huis verbonden beroepen tot 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw en de aangebouwd ondergeschikte gebouwen begrepen;
2. een bed and breakfast, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 - a. de bed and breakfast voorziening mag alleen in de woning worden gevestigd;
 - b. het aantal kamers bedraagt maximaal 2;
 - c. de maximale oppervlakte per kamer bedraagt maximaal 25 m²;
 - d. het gezamenlijke aantal bedden bedraagt maximaal 4;
 - e. het parkeren vindt plaats op het eigen erf;
3. Groenvoorzieningen
4. Kunstwerken
5. Verkeer en verblijf
6. Voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding
7. Nutsvoorzieningen
8. Reclame objecten, onder andere in de vorm van lichtmastreclame, MUPI's en reclamedisplays
9. JOP's
10. Hondenuitlaatplaatsen
11. Evenementen

II Bebouwingsbepaling hoofdgebouw

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

1. de hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd, met dien verstande dat per bouwperceel ten hoogste één hoofdgebouw mag worden gebouwd;
2. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal;
3. de afstand tot de niet naar de weg gekeerde perceelsgrens mag niet minder dan 3 m bedragen, dan wel de afstand van het bestaande hoofdgebouw tot de niet naar de weg gekeerde perceelsgrens, indien deze minder is;
4. de goothoogte mag niet meer dan 3,5 m bedragen, dan wel niet meer dan de goothoogte van het bestaande hoofdgebouw indien deze hoger is;
5. de bouwhoogte mag niet meer dan 9,5 m bedragen, dan wel niet meer dan de bouwhoogte van het bestaande hoofdgebouw indien deze hoger is;
6. het maximale bebouwde oppervlak van een bouwperceel bij woningen mag niet meer bedragen dan:
 - bij een bouwperceelsgrootte tot 200 m²: 60%;
 - bij een bouwperceelsgrootte van 200 m² tot 500 m²: 120 m², vermeerderd met 40% van de perceelsgrootte die de 200 m² te boven gaat;
 - bij een bouwperceelsgrootte vanaf 500 m²: 240 m², vermeerderd met 20% van de perceelsgrootte die de 500 m² te boven gaat tot een maximum van 400 m².
7. de dakhelling bedraagt minimaal 40 en maximaal 60 graden, danwel niet meer dan de dakhelling van het bestaande hoofdgebouw indien deze afwijkt.

III Bebouwingsbepalingen ondergeschikte gebouwen

Voor het bouwen van ondergeschikte gebouwen gelden de volgende bepalingen:

1. de goothoogte mag niet meer dan 3 m bedragen, dan wel niet meer dan de goothoogte van het bestaande ondergeschikte gebouw indien deze hoger is;
2. de bouwhoogte mag niet meer dan 5 m bedragen, dan wel niet meer dan de bouwhoogte van het bestaande ondergeschikte gebouw indien deze hoger is;
3. de dakhelling bedraagt minimaal 40 en maximaal 60 graden, danwel niet meer dan de dakhelling van het bestaande ondergeschikte gebouw indien deze afwijkt.

4. ondergeschikte gebouwen dienen op een afstand van ten minste 1 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw te worden gebouwd, met uitzondering van aangebouwde onderschikte gebouwen met een diepte van ten hoogste 1,5 m en een oppervlakte van ten hoogste 7,5 m²;
5. de gezamenlijke oppervlakte van de ondergeschikte gebouwen bij woningen mag niet meer bedragen dan:
 - bij een bouwperceelsgrootte tot 200 m²: maximaal 75 m²;
 - bij een bouwperceelsgrootte van 200 m² tot 500 m²: maximaal 100 m²;
 - bij een bouwperceelsgrootte van 500 m² tot 750 m²: maximaal 125 m²;
 - bij een bouwperceelsgrootte vanaf 750 m²: maximaal 150 m²;
6. het maximale bebouwde oppervlak van een bouwperceel bij woningen mag niet meer bedragen dan:
 - bij een bouwperceelsgrootte tot 200 m²: 60%;
 - bij een bouwperceelsgrootte van 200 m² tot 500 m²: 120 m², vermeerderd met 40% van de bouwperceelsgrootte die de 200 m² te boven gaat;
 - 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;
7. De gezamenlijke oppervlakte aan niet-vrijstaande ondergeschikte gebouwen mag 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 de oppervlakte die is toegestaan in lid III, sub 9. In die gevallen mag de gezamenlijke oppervlakte van het niet-vrijstaande ondergeschikte gebouw maximaal 125% van het hoofdgebouw bedragen;
8. De gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande ondergeschikte gebouwen mag niet meer bedragen dan:
 - 50 m² voor bouwpercelen kleiner dan 500 m²;
 - 75 m² voor bouwpercelen groter dan 500 m²;
 - 100 m² voor bouwpercelen groter dan 750 m².
9. de afstand van vrijstaande ondergeschikte gebouwen tot andere gebouwen mag niet minder dan 1 m bedragen, dan wel ten minste de bestaande afstand indien deze kleiner is.

IV bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

1. achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw bedraagt de bouwhoogte op tuinen en erven niet meer dan 2,5 m;
2. voor (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw bedraagt de bouwhoogte niet meer dan 1 m.

V Nadere eisen

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

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

nadere eisen stellen aan:

1. de plaats van gebouwen in die zin dat:
 - de hoofdgebouwen in de rooilijn moeten worden gebouwd;
 - ondergeschikte gebouwen 1 m achter de rooilijn moeten worden gebouwd;
2. de goot- en bouwhoogte en dakvorm bij verbouw van panden, in die zin dat deze dienen aan te sluiten bij de goot- en bouwhoogte en dakvorm van het bestaande gebouw;
3. de bouwhoogte van het hoofdgebouw in die zin dat het verschil met de goothoogte ten minste 2 m dient te bedragen;

4. de plaats van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een grotere horizontale oppervlakte dan 6 m² en/of een grotere bouwhoogte dan 1,5 m.

VI Afwijken van de bouwregels

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

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

afwijken van het bepaalde in:

1. *lid II sub 5;*
2. *Lid III sub 2:*
voor niet vrijstaande ondergeschikte gebouwen tot en met een maximum bouwhoogte van 7,5 meter.
3. *lid III sub 4:*
 1. ingeval van hoekpercelen;
 2. ingeval van overige percelen onder de voorwaarden dat het ondergeschikte gebouw in architectonisch opzicht deel uitmaakt van het bijbehorende hoofdgebouw;
4. *lid III sub 8:*
onder de voorwaarden dat:
 1. de gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande ondergeschikte gebouwen niet meer bedraagt dan oppervlakte die is aangegeven in lid III, sub 9;
 2. de vergroting noodzakelijk is;
5. *lid III, sub 5, 6 en 9: (Zie ook artikel 7, lid 1, sub e van de toelichting)*
In geval de oppervlakte van de bestaande, vrijstaande ondergeschikte gebouwen groter is dan de oppervlakte die is toegestaan in lid III sub 9, teneinde toe te staan dat de bestaande, vrijstaande ondergeschikte gebouwen worden vervangen door maximaal twee vrijstaande ondergeschikte gebouwen, met dien verstande dat:
 1. De oppervlakte van de vrijstaande ondergeschikte gebouwen na deze vervangende nieuwbouw (c.q. verbouw) is teruggebracht tot maximaal de oppervlakte die is toegestaan in lid III onder 8, vermeerderd met 50% van de oppervlakte boven de oppervlakte die is toegestaan in lid III sub 9.
 2. De goothoogte en bouwhoogte van de vrijstaande ondergeschikte gebouwen ten hoogste respectievelijk 3 en 5 meter mogen bedragen.
 3. Het (nieuw)bouwplan stedenbouwkundig aanvaardbaar is.
6. *lid III, sub 5 en 6:*
Voor het bouwen van (*maximaal twee*) vrijstaande ondergeschikte gebouwen met een maximale oppervlakte van 100 m², met dien verstande dat:
 1. Het bouwperceel minimaal 750 m² bedraagt;
 2. De goothoogte en bouwhoogte van de vrijstaande ondergeschikte gebouwen ten hoogste respectievelijk 3 en 5 meter mogen bedragen.
 3. Alle vrijstaande niet legale ondergeschikte gebouwen op het perceel dienen te worden gesloopt;
 4. Het (nieuw)bouwplan stedenbouwkundig aanvaardbaar is.

VII Specifieke gebruiksregels

1. 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.
2. Onder strijdig gebruik als bedoeld onder a wordt in ieder geval begrepen:
3. het gebruik van vrijstaande ondergeschikte gebouwen als woning;
4. het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en seksshops;
5. het gebruik van gronden en bouwwerken voor enige vorm van beroep, handel en/of bedrijf, met uitzondering van aan huis verbonden beroepen.

VIII Afwijken van de gebruiksregels

1. *Afwijkingsbevoegdheid*

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

- de woon- en werksituatie;
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de verkeersveiligheid;
 - de sociale veiligheid;
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- afwijken van het bepaalde in lid 4.1 voor aan huis verbonden activiteiten die uit het oogpunt van hun relatie tot de omgeving op één lijn zijn te stellen met aan huis verbonden beroepen, mits dit gedeelte niet meer bedraagt van 30% van de oppervlakte van de woning en aangebouwde ondergeschikte gebouwen. met dien verstande dat kappers niet worden toegestaan.

2. Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikelen 3, lid I en lid II en inwoning toestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

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

3. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4, lid I, onder 2 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 vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

5. Percelen met de bestemming 'Wonen - Karakteristiek'

I Doeleindenomschrijving

De voor 'wonen – karakteristiek' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. wonen, waaronder aan huis verbonden beroepen tot 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw en de aangebouwd ondergeschikte gebouwen begrepen;
2. een bed and breakfast, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 - a. de bed and breakfast voorziening mag alleen in de woning worden gevestigd;
 - b. het aantal kamers bedraagt maximaal 2;
 - c. de maximale oppervlakte per kamer bedraagt maximaal 25 m²;
 - d. het gezamenlijke aantal bedden bedraagt maximaal 4;
 - e. het parkeren vindt plaats op het eigen erf;
3. het behoud van karakteristieke bebouwing en omliggende erven, die worden gekenmerkt door onbebouwde tuinen en erven.
4. Groenvoorzieningen
5. Kunstwerken
6. Verkeer en verblijf
7. Voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding
8. Nutsvoorzieningen
9. Reclame objecten, onder andere in de vorm van lichtmastreclame, MUPI's en reclamedisplays
10. JOP's
11. Hondenuitlaatplaatsen
12. Evenementen

II Bouwregels hoofdgebouw

Voor het bouwen van de woning en aangebouwd ondergeschikte gebouwen gelden de volgende regels:

1. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
2. het aantal woningen per bouwvlak mag niet meer dan het bestaande aantal woningen per bouwvlak bedragen;
3. de goothoogte bedraagt niet meer dan 3,5 m, dan wel niet meer dan de goothoogte van het bestaande hoofdgebouw indien deze hoger is;
4. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 9,5 m, dan wel niet meer dan de bouwhoogte van het bestaande hoofdgebouw indien deze hoger is;
5. de dakhelling bedraagt niet minder dan 35° en niet meer dan 60°, dan wel niet meer dan de dakhelling van het bestaande hoofdgebouw indien deze afwijkt;
6. de bestaande uitwendige hoofdvorm van de woning, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', dient te worden gehandhaafd.
7. De nokrichting van hoofdgebouwen binnen de kern Vriezenveen evenwijdig dient te lopen aan de kavelrichting

III Bouwregels ondergeschikte gebouwen

Voor het bouwen van ondergeschikte gebouwen gelden de volgende regels:

1. de goothoogte mag niet meer dan 3,5 m bedragen, dan wel niet meer dan de goothoogte van het bestaande ondergeschikte gebouw indien deze hoger is;
2. de bouwhoogte mag niet meer dan 5 m bedragen, dan wel niet meer dan de bouwhoogte van het bestaande ondergeschikte gebouw indien deze hoger is;
3. de dakhelling mag niet minder dan 40° en niet meer dan 60° bedragen, dan wel niet meer dan de dakhelling van het bestaande ondergeschikte gebouw indien deze afwijkt;
4. ondergeschikte gebouwen dienen op een afstand van ten minste 3 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw te worden gebouwd, dan wel op

- ten minste de afstand van het bestaande ondergeschikte gebouw tot de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw, indien deze minder is;
5. van de gronden als bedoeld in lid I en voorzover vallend in het bouwperceel mag de gezamenlijke oppervlakte van de ondergeschikte gebouwen niet meer bedragen dan:
 - bij een bouwperceelsgrootte tot 200 m²: maximaal 75 m²;
 - bij een bouwperceelsgrootte van 200 m² tot 500 m²: maximaal 100 m²;
 - bij een bouwperceelsgrootte van 500 m² tot 750 m² maximaal 125 m²;
 - bij een bouwperceelsgrootte vanaf 750 m² maximaal 150 m²;
 6. het maximale bebouwingspercentage van een bouwperceel mag niet meer bedragen dan:
 - bij een bouwperceelsgrootte tot 200 m²: maximaal 60%;
 - bij een bouwperceelsgrootte van 200 m² tot 500 m²: 120 m² vermeerderd met 40% van de bouwperceelsgrootte die de 200 m² te boven gaat;
 - 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;
 7. De gezamenlijke oppervlakte aan niet-vrijstaande ondergeschikte gebouwen mag 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 de oppervlakte die is toegestaan in lid III, sub 9. In die gevallen mag de gezamenlijke oppervlakte van het niet-vrijstaande ondergeschikte gebouw maximaal 125% van het hoofdgebouw bedragen;
 8. De gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande ondergeschikte gebouwen mag niet meer bedragen dan:
 - 50 m² voor bouwpercelen kleiner dan 500 m²;
 - 75 m² voor bouwpercelen groter dan 500 m²;
 - 100 m² voor bouwpercelen groter dan 750 m².
 9. 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.
 10. De nokrichting van ondergeschikte gebouwen in de kern Vriezenveen evenwijdig dient te lopen aan de kavelrichting.

IV Bouwregels bouwwerken geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:

1. achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw bedraagt de bouwhoogte op tuinen en erven niet meer dan 2,5 m;
2. voor (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw bedraagt de bouwhoogte niet meer dan 1 m.

V 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:

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

- de omvang en situering van de parkeerplaatsen op eigen terrein;
- de goothoogte, bouwhoogte en plaatsing van de gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' en de plaatsing van overige bebouwing op het bijbehorende bouwperceel en omliggende bouwpercelen met het oog op het streven naar handhaving van de karakteristiek.

VI 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:

1. *lid II, sub 6:*
voor het afwijken van de bestaande uitwendige hoofdvorm bij her- en/of verbouw van een bestaand hoofdgebouw, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', mits:
 - de bestaande verschijningsvorm stedenbouwkundig gezien niet de meest gewenste is;
 - bij het wijzigen van de verschijningsvorm rekening wordt gehouden met de ter plaatse geldende uitgangspunten zoals deze in de welstandsnota zijn vastgelegd;
2. *lid III, sub 4:*
voor aangebouwde ondergeschikte gebouwen met een diepte van ten hoogste 1,5 m en een maximum oppervlakte van 7,5 m²;
3. *lid III, sub 4:*
 - ingeval van hoekpercelen
 - ingeval van overige percelen onder de voorwaarde dat het ondergeschikte gebouw in architectonisch opzicht onderdeel uitmaakt van het bijbehorende hoofdgebouw;
4. *lid III, sub 5:*
onder de voorwaarden dat:
 - de gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande ondergeschikte gebouwen niet meer bedraagt dan de oppervlakte die is aangegeven in lid III sub 9;
 - de vergroting noodzakelijk is;
5. *lid III, sub 5, 6 en 9: (Zie ook artikel 7, lid 1, sub e van de toelichting)*
In geval de oppervlakte van de bestaande, vrijstaande ondergeschikte gebouwen groter is dan de oppervlakte die is toegestaan in lid III sub 9, teneinde toe te staan dat de bestaande, vrijstaande ondergeschikte gebouwen worden vervangen door maximaal twee vrijstaande ondergeschikte gebouwen, met dien verstande dat:
 - De oppervlakte van de vrijstaande ondergeschikte gebouwen na deze vervangende nieuwbouw (c.q. verbouw) is teruggebracht tot maximaal de oppervlakte die is toegestaan in lid III onder 9, vermeerderd met 50% van de oppervlakte boven de oppervlakte die is toegestaan in lid III, sub 9.
 - De goothoogte en bouwhoogte van de vrijstaande ondergeschikte gebouwen ten hoogste respectievelijk 3 en 5 meter mogen bedragen.
 - Het (nieuw)bouwplan stedenbouwkundig aanvaardbaar is.
6. *lid III sub 5 en 6:*
Voor het bouwen van (*maximaal twee*) vrijstaande ondergeschikte gebouwen met een maximale oppervlakte van 100 m², met dien verstande dat:
 1. Het bouwperceel minimaal 750 m² bedraagt;
 2. De goothoogte en bouwhoogte van de vrijstaande ondergeschikte gebouwen ten hoogste respectievelijk 3 en 5 meter mogen bedragen.
 3. Alle vrijstaande niet legale ondergeschikte gebouwen op het perceel dienen te worden gesloopt;
 4. Het (nieuw)bouwplan stedenbouwkundig aanvaardbaar is.

VII Specifieke gebruiksregels

1. 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 5.1 gegeven bestemmingsomschrijving.
2. Onder strijdig gebruik als bedoeld onder a wordt in ieder geval begrepen:
 3. het gebruik van vrijstaande ondergeschikte gebouwen als woning;
 4. het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en seksshops;
 5. het gebruik van gronden en bouwwerken voor enige vorm van beroep, handel en/of bedrijf, met uitzondering van aan huis verbonden beroepen.

VIII Afwijken van de gebruiksregels

1. Afwijkingsbevoegdheid

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 5.1 voor aan huis verbonden activiteiten die uit het oogpunt van hun relatie tot de omgeving op één lijn zijn te stellen met aan huis verbonden beroepen, mits dit gedeelte niet meer bedraagt van 30% van de oppervlakte van de woning en aangebouwde ondergeschikte gebouwen. met dien verstande dat kappers niet worden toegestaan.

2. Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikelen 3, lid I en lid II en inwoning toestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. de inwoning binnen het hoofdgebouw wordt gerealiseerd danwel in niet vrijstaande ondergeschikte gebouwen voorzover niet verder dan 4 m gelegen bij het hoofdgebouw;
 - b. de woning de uiterlijke verschijningsvorm van één bouwmassa behoudt;
 - c. slechts één aansluiting voor de verschillende nutsvoorzieningen (één meterkast) aanwezig is;
 - d. de woning zowel op de begane grond als op de eventueel aanwezige verdieping door middel van een volwaardige, rechtstreekse doorgang onderling is verbonden;
 - e. er gebruik gemaakt wordt van de bestaande oprit.

3. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5, lid I, onder 2 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 vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 - g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

6. Algemene afwijkingsbevoegdheid

I Algemene afwijkingsbepaling

Burgemeester en Wethouders kunnen afwijken van:

1. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals

luchtkokers, lifschachten en lichtkappen met maximaal 10% van de oppervlakte van het betreffende gebouw wordt vergroot, mits:

- a. deze vergroting niet meer dan 20 m² bedraagt;
 - b. de vergroting niet leidt tot een bouwhoogte welke meer dan 1 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw bedraagt;
2. het afwijken van bebouwingsgrenzen en overige aanduidingen op de plankaart met maximaal 5 m ten opzichte van hetgeen op de plankaart is aangegeven onder de 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 is;
 3. 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 geeft;
 4. het bepaalde in het plan voor het bouwen van antennes waarvan de bouwhoogte ten hoogste 10 meter mag bedragen en voor een centrale antenne tot een bouwhoogte van ten hoogste 25 meter.
 5. het bepaalde in het plan en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefoocellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits:
 - de inhoud per gebouwtje niet meer dan 100 m³ bedraagt;
 - de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten hoogste 15 m bedraagt.

De hierboven bedoelde afwijkingen van het bestemmingsplan mogen 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.

7. Toelichting

7.1. Afwijken van de bepalingen van het bestemmingsplan

Omdat onderhavige beleidsregels zijn gebaseerd op de standaard bestemmingsplanregels van de gemeente Twenterand bevatten deze regels naast de redactie en opbouw van deze regels ook de binnenplanse afwijkingsmogelijkheden binnen deze regels. Omdat de afwijkingsmogelijkheden voor de klant meer mogelijkheden biedt is het wenselijk dat er een aantal extra toetsingscriteria aan deze mogelijkheden wordt verbonden. Hieronder staat omschreven hoe om te gaan met een 'binnenplanse' afwijking van de bouw- en gebruiksvoorschriften binnen deze beleidsregels en hoe de extra toetsingscriteria toe te passen.

Afwijken van de bouw- en gebruiksvoorschriften binnen deze beleidsregels is geen automatisme. Elk verzoek zal aan onderstaande criteria worden getoetst, hetgeen niet per definitie tot verlening van de afwijking van het bestemmingsplan zal leiden. Verzoeken zullen dus niet vanzelfsprekend positief worden beoordeeld. In de afweging staat het voorkomen van een onevenredige aantasting van het bebouwingsbeeld, de woon- en werksituatie, de sociale veiligheid, de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de verkeersveiligheid centraal.

Met het oog op de belangen ten aanzien van de woon- en werksituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden kunnen de voorschriften als volgt worden ingedeeld:

Woon- en werksituatie

- het karakter van een gebied;
- het karakter van de ontsluiting zoals dat tot uitdrukking is gebracht door het onderscheid tussen wegen die zijn begrepen in de bestemming woongebied (erffunctie) en de wegen aangegeven met de bestemming wegverkeer (stroomfunctie).

Straat- bebouwingsbeeld

- bepalingen met betrekking tot de plaats van de voorgevel;
- de onderlinge afstand tussen hoofdgebouwen (2x de afstand tot de zijdelingse erfscheiding);
- de goot- en bouwhoogte (bij meer kenmerkende bebouwing soms ook de dakhelling);
- het door maatvoering en situering ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw van ondergeschikte gebouwen;
- de bebouwingsdichtheid (onderscheid in vrijstaand en aan te bouwen woningen en een bebouwingspercentage).

Verkeersveiligheid

- de afstand van gebouwen tot de weg.

Sociale veiligheid

- het plan bevat geen specifieke voorschriften met betrekking tot de sociale veiligheid, maar biedt de ruimte om bij de inrichting van onder meer groenvoorzieningen en de situering van bijvoorbeeld telefooncellen, bushaltes en dergelijke dit aspect volledig bij de uitvoering te kunnen betrekken.

Gebruiksmogelijk aangrenzende gronden

- de afstand van hoofdgebouwen tot de erfscheiding;
- de omvang van ondergeschikte gebouwen op de erfscheiding;
- de bebouwingsdichtheid.

Bij de beoordeling van een verzoek om afwijking van de bestemmingsplanbepalingen dient er dus rekening mee te worden gehouden dat bovengenoemde bepalingen zijn opgenomen om de genoemde belangen te beschermen.

Ten aanzien van de 'binnenplanse' afwijkingen van de bouw- en gebruiksvoorschriften binnen deze beleidsregels wordt nog het volgende opgemerkt:

- a) Voor niet vrijstaande ondergeschikte gebouwen tot en met een maximum bouwhoogte van 7,5 meter

Deze afwijkingsbevoegdheid maakt het mogelijk een kap op een reeds bestaand dan wel nog op te richten niet-vrijstaande ondergeschikt gebouw te plaatsen waarbij de ruimte onder de kap ook kan worden benut als gebruiksruimte (b.v. slaapkamer, hobbykamer). De maximale bouwhoogte is maximaal 7,50 meter én dient minimaal 1,50 meter lager te zijn dan de hoofdbouw. Een overschrijding van deze grens is vanuit planologisch en stedenbouwkundig oogpunt ongewenst.

Door middel van deze afwijking kan tegemoet worden gekomen aan de woonwensen die bij veel burgers leven. Er is bewust gekozen voor extra toetsingscriteria omdat er hierdoor een fine-tuning kan plaatsvinden van de belangen die bij een bouwplan in het geding zijn. Het kan namelijk zo zijn dat een bepaald bouwplan zodanig van aard is dat de stedenbouwkundige en (micro)planologische waarden op een onaanvaardbare wijze worden aangetast. Verder is van belang dat dergelijke bouwplannen veelal op dan wel dicht bij de perceelsgrens worden opgericht. Hierdoor bestaat de kans dat het woon- en leefklimaat van de burens op een onevenredige wijze worden geschaad (denk bijvoorbeeld aan de bezonningssituatie, het uitzicht en de privacy). Indien hiervan sprake is, wordt geen medewerking verleend aan het bouwplan waarvoor de bedoelde binnenplanse of buitenplanse afwijking benodigd is.

- b) Voor de bepaling dat ondergeschikte gebouwen ten minste 1m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dient te worden gebouwd.

Hoekpercelen hebben vaak minder bebouwingmogelijkheden omdat meestal sprake is van meerdere naar de weg gekeerde gevels (voorgevelrooilijnen). Ondergeschikte gebouwen moeten minimaal 1 meter achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw worden gebouwd. Er kan aanleiding zijn om hiervan af te wijken gelet op de beperkte bebouwingmogelijkheden. Voor de beoordeling of een overschrijding mogelijk is, is maatwerk vereist. Bij hoekpercelen is namelijk in beginsel sprake specifieke omstandigheden. Door middel van de afwijkingsbevoegdheid kan dit maatwerk worden geleverd. Aangezien hoekpercelen een relatief grote ruimtelijke invloed hebben zal het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheid bijzondere aandacht krijgen. Medewerking is, zoals reeds eerder is opgemerkt in de deze toelichting, geen automatisme.

Voor de andere percelen, geen hoekpercelen zijnde, geldt tevens de voorwaarde dat het ondergeschikte gebouw in architectonisch opzicht onderdeel uitmaakt van het bijbehorende hoofdgebouw. Deze afwijking is voornamelijk bedoeld voor erkers, die gelet op het bestemmingsplan vallen onder het begrip "ondergeschikt gebouw". Een belangrijke factor in de belangenafweging is het gegeven of het bouwwerk past binnen het bebouwingsbeeld.

- c) Voor de bepaling dat niet vrijstaande ondergeschikte gebouwen niet groter mogen zijn dan de oppervlakte van het hoofdgebouw.

Aan deze afwijking wordt slechts bij hoge uitzondering medewerking verleend. De vergroting dient noodzakelijk te zijn. Een voorbeeld om toch toepassing te geven aan deze afwijkingsmogelijkheid betreft het feit dat de vergroting om medische redenen noodzakelijk is. De medische noodzaak dient te worden aangetoond door een onafhankelijk deskundigenadvies.

- d) Voor aan huis verbonden activiteiten

De in artikel 3, lid VIII, onder a opgenomen afwijkingsbevoegdheid heeft een imperatieve redactie om te benadrukken dat het gerechtigd is om binnen woondoeleinden in ruime zin ook andere aan huis verbonden activiteiten dan beroepsmatige te ondernemen, indien deze althans op één lijn zijn te stellen met aan huis verbonden beroepen. Met de aanduiding aan huis verbonden activiteiten wordt benadrukt dat een afwijking betrekking heeft op de aard van de activiteiten. Teneinde te verzekeren dat een activiteit die zou kunnen uitgroeien tot een gebruiksvorm die op gespannen voet staat met de woonfunctie, ter plaatse toch binnen de perken blijft, kunnen aan een afwijking voorschriften worden verbonden. Dergelijke voorschriften kunnen betrekking hebben op: de persoon van de gerechtigde, een periode waaraan de afwijking wordt verbonden, de aard van het gebruik, de maximum vloeroppervlakte, openingstijden, parkeergelegenheid, maximum aantallen bezoekers, et cetera. Het

belangrijkste criterium in de afwijkingsbevoegdheid is gelegen in de woorden: uit oogpunt van de relatie tot de omgeving. De volgende zes punten zijn van belang:

- 1) De activiteit dient ondergeschikt te zijn ten aanzien van de woonfunctie. De aan huis verbonden activiteit mag de bewoningsfunctie niet verdringen. Kleinschaligheid is een belangrijk kenmerk.
- 2) De aan huis verbonden activiteit mag geen afbreuk doen aan het karakter van de woning. Daarbij moet onder meer gedacht worden aan reclame-uitingen.
- 3) Aan de activiteit mag geen publieksaantrekkende werking van betekenis zijn verbonden.
- 4) De activiteit mag geen onevenredige toename van de parkeerdruk betekenen of een verstoring van de parkeerbalans bewerkstelligen.
- 5) Activiteiten die hinder met zich brengen of nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet toegestaan.
- 6) De activiteiten mogen niet vergezeld gaan van enige detailhandel van betekenis.

De belangenafweging om wel of niet af te wijken kan sterk verschillen. Dit is afhankelijk van het desbetreffende woningtype en de daarbij betrokken woonomgeving. Voor een woonomgeving is het natuurlijk van belang of het gaat om een rustige woonwijk, een drukke woonwijk of gemengd gebied. Deze verschillende omgevingen zijn in verschillende mate gevoelig voor andere activiteiten in verband met woondoeleinden dan bewoning en aan huis verbonden beroepen.

- e) Voor de bepaling dat de bestaande, vrijstaande ondergeschikte gebouwen worden vervangen door maximaal twee vrijstaande ondergeschikte gebouwen

In deze beleidsregels is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen waarbij kan worden afgeweken van de maximale bebouwingspercentages en bouwoppervlaktes om op deze manier meer ruimte te bieden voor het realiseren van bijgebouwen en door middel van het saneren van oude verpauperde bebouwing. Het is niet wenselijk dat alle gebouwen hiervoor in aanmerking komen. Het is bijvoorbeeld niet de bedoeling dat men via gebouwen die recent zonder vergunning gebouwd zijn extra bouwmogelijkheden krijgt (belonen van slecht gedrag). In sommige delen van de gemeente zijn echter nog veel van deze gebouwen aanwezig. Om verpaupering van percelen door deze gebouwen te voorkomen is het toch wenselijk om mogelijkheden te bieden voor de sanering van illegaal opgerichte gebouwen. Om een evenwicht te vinden tussen het voorkomen van verpaupering en het niet belonen van illegale bouw wordt voorgesteld een peildatum in te stellen. Gebouwen die met vergunning gebouwd zijn en/of gebouwen voor 1 april 2002 aanwezig waren binnen de gemeente komen voor de regeling in aanmerking. De peildatum van 1 april 2002 is gekozen omdat in dat jaar de eerste over de hele gemeente luchtfoto's genomen zijn. Staan de zonder vergunning gebouwde gebouwen op deze luchtfoto's dan komt het gebouw voor de regeling in aanmerking.

7.2. Nadere eisen

De mogelijkheid voor het kunnen stellen van nadere eisen mag de realisering van de activiteit als zodanig niet onmogelijk maken. De afweging bij een afwijking kan leiden tot een weigering. Bij een nadere eis kan wel aan een onderdeel van een gebouw of aan de plaats ervan een voorwaarde worden gesteld, maar het gebouw als zodanig moet gerealiseerd kunnen worden. Een voorbeeld om een nadere eis te stellen is gelegen in het feit dat er milieuhygiënische aspecten in het geding zijn.