

Delden-Zuid 2015, herziening Bernhardstraat 25

BESTEMMINGSPLAN REGELS



Datum:
Fase: vastgesteld
Planid: NL.IMRO.1735.SDxBernharstr25-VS10

Delden-Zuid 2015, herziening Bernhardstraat 25

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	8
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	9
Artikel 3	Groen	9
Artikel 4	Woongebied - 1	10
Hoofdstuk 3	Algemene regels	12
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	12
Artikel 6	Algemene gebruiksregels	13
Artikel 7	Algemene afwijkregels	14
Artikel 8	Overige regels	15
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	16
Artikel 9	Overgangsrecht	16
Artikel 10	Slotregel	17

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Delden-Zuid 2015, herziening Bernhardstraat 25' met identificatienummer NL.IMRO.1735.SDxBernharstr25-VS10 van de gemeente Hof van Twente;

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aan huis verbonden beroep:

een (para)medisch, juridisch, administratief, therapeutisch, ontwerptechnisch, adviesgevend of daarmee gelijk te stellen dienstverlenend beroep, alsmede nevenactiviteiten in de vorm van kappers, autorijscholen, assurantiekantoren, verzekeringskantoren, schoonheidsspecialistes, hondentrimsalons, kindercrèches, pedicures en naar de aard daarmee qua uitstraling op het woonmilieu vergelijkbare activiteiten en met uitzondering van detailhandel en webwinkels, maar inclusief internetverkoop, dat in de eigen woning en of bij de woning behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend;

1.6 achtererf:

het deel van het bouwperceel dat is gelegen achter de bouwstrook;

1.7 bebouwing:

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

1.8 bed and breakfast:

een kleinschalige overnachtingaccommodatie bestaande uit maximaal vier bedden, gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en kortdurend verblijf in de bestaande en legale woning in combinatie met het serveren van ontbijt;

1.9 bestaand en legaal:

bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van inwerkingtreding van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van inwerkingtreding is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;

bij gebruik: het gebruik dat op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaat en in overeenstemming is met het voorheen geldende planologische regime, waarbij geldt dat voor zover het gebruik betrekking heeft op nevenactiviteiten, deze nevenactiviteiten mogen worden uitgeoefend in de vorm en omvang zoals toegestaan op grond van het voorheen geldend planologisch regime;

1.10 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.11 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.12 bijgebouw:

een vrijstaand gebouw, dat door zijn vorm, functie, situering en/of afmetingen ondergeschikt is aan dat op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

1.13 bouwen:

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

1.14 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.15 bouwlaag:

het geheel van op gelijke of nagenoeg gelijke vloerhoogte gelegen ruimten in een gebouw, uitgezonderd kelders;

1.16 bouwperceel:

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

1.17 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.18 bouwvlak:

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

1.19 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;

- 1.20 erf:**
de door kadastrale grenzen dan wel door herkenbare andere perceelsbegrenzing afgebakende gronden, die direct zijn gelegen bij een gebouw met een zelfde bestemming;
- 1.21 erker:**
een ondergeschikte uitbouw aan een gebouw met een beperkte omvang waardoor het aanzicht niet wezenlijk wordt beïnvloed;
- 1.22 gebouw:**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 1.23 gebruik:**
het gebruiken, doen gebruiken en/of laten gebruiken;
- 1.24 hoofdgebouw:**
een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;
- 1.25 openbare ruimte:**
rijwegen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen en speelvoorzieningen;
- 1.26 overig bouwwerk:**
een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;
- 1.27 overkapping:**
een bouwwerk van één bouwlaag dat dient ter overdekking en niet of slechts gedeeltelijk met wanden is omgeven (hieronder mede begrepen carports). Een overkapping is geen overig bouwwerk;
- 1.28 seksinrichting:**
een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, een sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;
- 1.29 voorgevel:**
de gevel van een gebouw die in architectonisch opzicht, dan wel gelet op de bestemming, als voorkant van dat gebouw kan worden aangemerkt;

1.30 voorgevelbouwgrens:

het naar de weg gekeerde deel van de bouwgrens, voorzover niet in de verbeelding aangegeven als gevellijn;

1.31 voorgevelrooilijn:

de denkbeeldige lijn die de voorgevels van gebouwen en indien (nog) geen gebouwen aanwezig zijn, de voorgevelbouwgrenzen verbindt;

1.32 woning:

een complex van ruimten, als een zelfstandig gedeelte van een gebouw, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of bedrijf;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 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;

2.2 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.3 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.4 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.6 peil:

het niveau van 15 cm tot 35 cm boven de hoogte van de aansluitende bestaande openbare ruimte, dan wel de bestaande afwijking tot de mate waarin een bouwwerk van het in de aanhef genoemde niveau afwijkt.

2.7 ondergeschikte bouwdelen

bij de toepassing van het bepaalde over het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- dan wel bestemmingsgrens met maximaal 1 m wordt overschreden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. toegangspaden en inritten naar omliggende bestemmingen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. water, afvoer van water, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;
- f. openbare nutsvoorzieningen;
- g. verblijfsdoeleinden;
- h. dagrecreatief medegebruik;
- i. kunstobjecten.

3.2 Bouwregels

Het bouwen op de gronden met de bestemming 'Groen' is aan een aantal regels gebonden.

3.2.1 *Gebouwen en overkappingen*

Op deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd. Met uitzondering van gebouwen voor openbare voorzieningen, mits:

- a. de inhoud per gebouw niet meer dan 50 m³ bedraagt;
- b. de bouwhoogte niet meer dan 3 meter bedraagt.

3.2.2 *Overige bouwwerken*

- a. de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen bedraagt maximaal 6 meter;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken bedraagt maximaal 3 meter.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 *Afwijken*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.2 sub b voor het toestaan van een bouwhoogte van maximaal 6 meter.

3.3.2 *Toetsingscriteria*

De omgevingsvergunning kan alleen worden verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b. het bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. ruimtelijke kwaliteit.

Artikel 4 Woongebied - 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, waaronder ook het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep valt en een bed & breakfast-voorziening;
- b. groenvoorzieningen;
- c. speelvoorzieningen;
- d. water, afvoer van water, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;
- e. verkeers- en verblijfsdoeleinden;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. openbare nutsvoorzieningen;
- h. parkeerplaatsen, ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein'.

4.2 Bouwregels

Het bouwen op de gronden met de bestemming 'Woongebied - 1' is aan een aantal regels gebonden.

4.2.1 *Gebouwen ten behoeve van het wonen*

- a. de gebouwen en overkappingen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' dienen woningen in de vorm van appartementen worden gebouwd;
- c. het aantal woningen bedraagt maximaal het aantal zoals ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
- d. de bouwhoogte bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;

4.2.2 *Overkappingen ten behoeve van het wonen*

- a. overkappingen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. overkappingen worden op minimaal 1 m achter de voorgevelbouwrens gebouwd;
- c. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt maximaal 3 m.

4.2.3 *Gebouwen en overkappingen voor verkeers- of verblijfsdoeleinden of voor openbare nutsvoorzieningen*

- a. de inhoud bedraagt per gebouw niet meer dan 50 m³;
- b. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m.

4.2.4 *Overige bouwwerken*

- a. de bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevelrooilijn maximaal 1 m en daarachter maximaal 2,2 m;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van verkeers- en verblijfsdoeleinden, openbare nutsvoorzieningen bedraagt maximaal 6 m;
- c. per erf of terrein mag maximaal één vlaggenmast worden geplaatst met een bouwhoogte van maximaal 6 m;
- d. de bouwhoogte van andere overige bouwwerken bedraagt maximaal 3 m.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Het gebruik van de gronden en bouwwerken, met de bestemming 'Woongebied - 1' is aan een aantal beperkingen gebonden.

4.3.1 *Aan huis verbonden beroep*

Het gebruik van (bijgebouwen bij) de eigen woning voor een aan huis verbonden beroep is toegestaan, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden;

- a. de woonfunctie moet in ruimtelijke en visuele zin primair blijven;
- b. maximaal 25% van de bestaande oppervlakte van de woning inclusief (bij)gebouwen mag worden gebruikt voor het aan huis verbonden beroep, met een maximum van 50 m²;
- c. degene die de gebruiker is van de woning, moet ook degene zijn die het aan huis verbonden beroep, al dan niet met medewerkers, uitoefent;
- d. de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten moet qua aard, omvang en intensiteit verenigbaar zijn met de omringende woonomgeving;
- e. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbelregel

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

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

Het gebruik van de gronden en bouwwerken van de bestemmingen van het Bestemmingsplan Delden-Zuid 2015, herziening Bernhardstraat 25 is aan een aantal beperkingen gebonden.

6.1 Strijdig gebruik

De gronden en bouwwerken mogen niet worden gebruikt voor:

- a. het (zelfstandig) bewonen van vrijstaande gebouwen, niet zijnde woningen;
- b. seksinrichtingen;
- c. handelsdoeleinden en reparatiedoeleinden in garageboxen.

Artikel 7 Algemene afwijkregels

7.1 Afwijken

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in het plan in die zin 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;
- b. het bepaalde in het plan in die zin dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. de bestemmingsregels in die zin dat een nutsvoorziening kan worden gebouwd, mits;
 1. de oppervlakte maximaal 75 m² zal bedragen;
 2. de bouwhoogte maximaal 4 meter zal bedragen;
- d. de bestemmingsregels in die zin dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 45,00 m;
- e. de bestemmingsregels in die zin dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde wordt vergroot tot maximaal 15,00 m;
- f. de bestemmingsregels in die zin dat de bouwhoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, wordt vergroot, mits:
 1. deze vergroting maximaal 10 m² per plaatselijke verhoging zal bedragen;
 2. de gezamenlijke oppervlakte van de verhogingen ten hoogste 50% van het dakvlak zal bedragen;
 3. de vergroting leidt tot een bouwhoogte van maximaal 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw.

7.2 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan alleen worden verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b. de brandveiligheid;
- c. het bebouwingsbeeld;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de woonsituatie;
- g. stedenbouwkundige karakteristieke gebouwen.

Artikel 8 Overige regels

- a. Indien de (wijziging van de) omvang, het bouwen van en/of de bestemming van een gebouw danwel het terrein daartoe aanleiding geeft, moet ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte zijn aangebracht, conform Bijlage 1 Parkeernormen Hof van Twente op eigen terrein in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw dan wel die functie behoort. Deze ruimte dient op een verkeersveilige en afdoende wijze bereikbaar te zijn voor auto's en/of vrachtauto's;
- b. De onder a bedoelde ruimte voor het parkeren van auto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan:
 1. indien de afmetingen van bedoelde parkeerruimten minimaal 1,80 m bij 5 m en maximaal 3,25 m bij 6 m bedragen;
 2. indien de afmetingen van een gereserveerde parkeerruimte voor een gehandicapte - voorzover die ruimte niet in de lengterichting aan een trottoir grenst - minimaal 3,50 m bij 5 m bedragen;
- c. Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Deze ruimte dient op een verkeersveilige en afdoende wijze bereikbaar te zijn voor auto's en/of vrachtauto's;
- d. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder a en c:
 1. indien het voldoen aan die bepalingen op overwegende bezwaren stuit; of
 2. voor zover op andere redelijke wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimten, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien;
 3. voor zover op een andere redelijke wijze in een veilige en afdoende bereikbare ruimte wordt voorzien.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het tenietgaan 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 tenietgegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van in 9.1 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. 9.1 sub a 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.

9.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 9.2 sub a 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.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in 9.2 sub a 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.
- d. 9.2 sub a 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 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als 'Regels van het bestemmingsplan Delden-Zuid 2015, herziening Bernhardstraat 25'



Opdrachtgever

Gemeente Hof van Twente

Projectleider

Plannaam

Delden-Zuid 2015, herziening
Bernhardstraat 25

Opgesteld door

Adres

Gemeente Hof van Twente
De Höfte 7
7471DK Goor
www.hofvantwente.nl