

Goor, herziening Op Stoom Steltloperstraat



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

Goor, herziening Op Stoom Steltloperstraat

Inhoudsopgave

| | | |
|-------------------|--------------------------------|-----------|
| Regels | | 3 |
| Hoofdstuk1 | Inleidende regels | 4 |
| Artikel 1 | Begrippen | 4 |
| Artikel 2 | Wijze van meten | 9 |
| Hoofdstuk2 | Bestemmingsregels | 10 |
| Artikel 3 | Bedrijventerrein | 10 |
| Artikel 4 | Groen - Groene ruimte | 12 |
| Artikel 5 | Woongebied - 1 | 13 |
| Artikel 6 | Waarde - Archeologie 2 | 16 |
| Artikel 7 | Waarde - Archeologie 3 | 17 |
| Hoofdstuk3 | Algemene regels | 18 |
| Artikel 8 | Anti-dubbeltelregel | 18 |
| Artikel 9 | Algemene bouwregels | 19 |
| Artikel 10 | Algemene gebruiksregels | 20 |
| Artikel 11 | Algemene aanduidingsregels | 21 |
| Artikel 12 | Algemene afwijkingsregels | 22 |
| Artikel 13 | Overige regels | 23 |
| Hoofdstuk4 | Overgangs-en slotregels | 24 |
| Artikel 14 | Overgangsrecht | 24 |
| Artikel 15 | Slotregel | 25 |

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Goor, herziening Op Stoom Steltloperstraat' met identificatienummer NL.IMRO.1735.GOxOpStoomSteltlop-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, kinderopvang, pedicures en naar de aard daarmee qua uitstraling op het woonmilieu vergelijkbare activiteiten en met uitzondering van detailhandel en webwinkels, maar inclusief internetverkoop, dat wordt uitgeoefend in (bijgebouwen bij) de eigen woning; waarbij ten hoogste 25% van de oppervlakte van de woning inclusief (bij)gebouwen wordt gebruikt met een maximum van 50 m² en de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is;

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 bebouwingspercentage:

een in het plan aangeduid percentage, dat de grootte van het in de regels aangegeven bouwvlak of erf aangeeft dat ten hoogste mag worden bebouwd;

1.9 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, waarbij de gezamenlijke oppervlakte ten behoeve van bed & breakfast maximaal 50 m² mag zijn;

1.10 bedrijf:

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen;

1.11 bedrijfswoning:

een woning, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, van wie de huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is;

1.12 beperkt kwetsbaar object:

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

1.13 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;

1.14 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.15 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.16 bijbehorend bouwwerk:

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

1.17 bouwen:

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

1.18 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

- 1.19 bouwlaag:**
het geheel van op gelijke of nagenoeg gelijke vloerhoogte gelegen ruimten in een gebouw, uitgezonderd kelders;
- 1.20 bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- 1.21 bouwperceelgrens:**
de grens van een bouwperceel;
- 1.22 bouwstrook:**
het maatvoeringsvlak op het bouwperceel dat grenst aan de voorgevelbouwgrens;
- 1.23 bouwvlak:**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;
- 1.24 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;
- 1.25 dagrecreatief medegebruik:**
een dagrecreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit dagrecreatief gebruik is toegestaan;
- 1.26 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, met inbegrip van uitsluitend afhaalmaaltijden en de bereiding daarvan;
- 1.27 erf:**
de door kadastrale grenzen dan wel door herkenbare andere perceelsbegrenzing afgebakende gronden, die direct zijn gelegen bij een gebouw met een zelfde bestemming;
- 1.28 erker:**
een ondergeschikte uitbouw aan een gebouw met een beperkte omvang waardoor het aanzicht niet wezenlijk wordt beïnvloed;
- 1.29 gebouw:**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

- 1.30 gebruik:**
het gebruiken, doen gebruiken en/of laten gebruiken;
- 1.31 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;
- 1.32 internetverkoop:**
het verkopen van goederen via internet, waarbij de goederen elders worden bezorgd en er geen sprake is van voor publiek toegankelijke winkelruimte of showroom;
- 1.33 kwetsbaar object:**
een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen en het Vuurwerkbesluit een grenswaarde voor het risico dan wel een risicoafstand is bepaald, die in acht moet worden genomen;
- 1.34 openbare ruimte:**
rijwegen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen en speelvoorzieningen;
- 1.35 overig bouwwerk:**
een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;
- 1.36 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;
- 1.37 risicovolle inrichting:**
- a. een inrichting, waarvoor op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen, een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een veiligheidsafstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;
 - b. een AMVB-inrichting waarvoor krachtens artikel 8.40 van de Wet milieubeheer afstanden gelden met het oog op de externe veiligheid;
- 1.38 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 seks theater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;
- 1.39 semi-agrarische doeleinden:**
vormen van extensief, niet-bedrijfsmatig agrarisch grondgebruik, al dan niet met een recreatief karakter;

1.40 voorgevel:

de gevel van een gebouw die in architectonisch opzicht, dan wel gelet op de bestemming, als voorkant van dat gebouw kan worden aangemerkt;

1.41 voorgevelbouwgrens:

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

1.42 voorgevelrooilijn:

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

1.43 webwinkel:

het verkopen van goederen via internet, waarbij de goederen elders worden bezorgd en er tevens sprake is van voor publiek toegankelijke winkelruimte of showroom;

1.44 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;

1.45 zijerf:

het deel of de delen van de bouwstrook dat is of die zijn gelegen tussen de bouwgrens en de zijdelingse bouwperceelgrens.

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 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:

vanaf de zijdelingse grens van een bouwperceel tot enig punt van een gebouw;

2.7 peil:

1. Voor een bouwwerk in een bouwvlak, waar het peil ter plaatse is aangeduid: het niveau van 20 cm tot 35 cm boven de hoogte van de bij deze aanduiding gelegen aansluitende bestaande openbare ruimte;
2. Indien ter plaatse geen aanduiding in een bouwvlak is aangegeven: het niveau van 20 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.

2.8 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 Bedrijventerrein

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven en instellingen zoals vermeld in de categorieën 1, 2 en 3.1 van de bij deze regels behorende Bijlage 1 (Staat van bedrijven), met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding:
 1. 'bedrijf tot en met categorie 2': categorie 1 en 2 zijn toegestaan;
 2. 'bedrijf tot en met categorie 3.1': categorie 1, 2 en 3.1 zijn toegestaan;

met uitzondering van inrichtingen als bedoeld in artikel 40 juncto artikel 1 van de Wet geluidhinder en/of risicovolle inrichtingen;

- b. internetverkoop;
- c. groenvoorzieningen;
- d. water, afvoer van water, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater.
- e. verkeers- en verblijfsdoeleinden;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. openbare nutsvoorzieningen;
- h. bestaande bedrijfswoningen, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', waaronder ook het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep valt.

3.2 Bouwregels

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

3.2.1 *Gebouwen en overkappingen, niet zijnde bedrijfswoningen*

- a. de gebouwen en overkappingen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de bouwhoogte en het bebouwingspercentage bedragen maximaal zoals ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven;
- c. de afstand van de gebouwen en overkappingen tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt minimaal 4 m.

3.2.2 *Bedrijfswoningen*

- a. de bedrijfswoning wordt gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', met dien verstande dat een eventuele afwijking van 5 m buiten de aanduiding is toegestaan;
- b. de bouwhoogte van de bedrijfswoning bedraagt maximaal de in lid 3.2.1, sub b toegestane bouwhoogte, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' de goot- en bouwhoogte maximaal de aangegeven goot- en bouwhoogte mag bedragen;
- c. de afstand van de bedrijfswoning tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt minimaal 4 m;
- d. per bedrijf is maximaal één bedrijfswoning toegestaan.

3.2.3 *Overige bouwwerken*

- a. de bouwhoogte van reclamezuilen bedraagt maximaal de in lid 3.2.1, sub b toegestane bouwhoogte;
- b. per erf of terrein mag maximaal één vlaggenmast worden geplaatst met een

- bouwhoogte van maximaal 6 m;
- c. de bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt maximaal 3 m;
- d. de bouwhoogte van andere overige bouwwerken bedraagt maximaal 10 m.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Afwijken

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. lid 3.2.1, sub c voor het toestaan van het bouwen tot op de zijdelingse bouwperceelgrens;
- b. lid 3.2.3 sub b voor het plaatsen van meer dan 1 vlaggenmast per erf.

3.3.2 Toetsingscriteria

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

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

3.4 Specifieke gebruiksregels

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

De gronden en bouwwerken mogen niet worden gebruikt voor:

- a. detailhandel, met uitzondering van ondergeschikte productiegebonden detailhandel en detailhandel als genoemd in lid 3.1;
- b. webwinkels;
- c. bedrijven die niet zijn genoemd in Bijlage 1 (Staat van bedrijven) onder de categorieën 1, 2, en 3.1.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.4 sub c in die zin dat tevens bedrijven zijn toegestaan die naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in Bijlage 1 (Staat van bedrijven) onder de categorieën 1, 2, en 3.1 mits:

- a. het gaat om bedrijven die niet zijn genoemd in bijlage maar die qua aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijven die wel worden genoemd in bijlage 1 onder een hogere categorie dan 3.1, maar in een individueel geval een lagere milieubelasting hebben;
- b. het geen inrichtingen als bedoeld in artikel 40 juncto artikel 1 van de Wet geluidhinder en/of risicovolle inrichtingen betreffen.

Artikel 4 Groen - Groene ruimte

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen - Groene ruimte' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. semi-agrarische doeleinden in de vorm van weide en grasland;
- b. dagrecreatief medegebruik;
- c. groenvoorzieningen;
- d. toegangspaden en inritten naar omliggende bestemmingen;
- e. voet- en fietspaden;
- f. verblijfsdoeleinden;
- g. speelvoorzieningen;
- h. water, afvoer van water, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;
- i. openbare nutsvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

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

4.2.1 Gebouwen en overkappingen

Op deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van beheer en onderhoud van groen en water worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de goot- en bouwhoogte respectievelijk maximaal 3 m en 4,5 m bedragen;
- b. de oppervlakte van een onderhoudsgebouw maximaal 50 m² bedraagt.

4.2.2 Overige bouwwerken

De bouwhoogte van andere overige bouwwerken bedraagt maximaal 6 m.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Afwijken

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van lid 4.2.2 voor het toestaan van een bouwhoogte van maximaal 6 m.

4.3.2 Toetsingscriteria

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

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

Artikel 5 Woongebied - 1

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. woningen;
- b. het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep;
- c. een bed & breakfastvoorziening;
- d. groenvoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. water, afvoer van water, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;
- g. verkeers- en verblijfsdoeleinden;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. openbare nutsvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

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

5.2.1 *Gebouwen ten behoeve van het wonen*

- a. de gebouwen en overkappingen worden gebouwd binnen het bouwvlak waarbij voor de voorgevelbouwgrans van een op de begane grond gelegen woning een erker is toegestaan mits:
 1. de bouwdiepte maximaal 1,2 m bedraagt;
 2. de bouwhoogte maximaal 3 m bedraagt;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' wordt de voorgevel van een woning gebouwd in de gevellijn;
- c. het aantal woningen bedraagt maximaal 80;
- d. woningen mogen vrijstaand en/of twee-aaneen worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' ook aaneengebouwde woningen mogen worden gebouwd;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' ook gestapelde woningen mogen worden gebouwd;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'plat dak' worden de gebouwen voorzien van een plat dak;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'minimum bouwhoogte (m), maximum bouwhoogte (m)', bedraagt de bouwhoogte niet minder dan de minimaal aangegeven bouwhoogte en niet meer dan de maximaal aangegeven bouwhoogte;
- g. de bouwhoogte van een hoofdgebouw bedraagt maximaal zoals ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- h. het bebouwingspercentage van het erf bedraagt maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven percentage, waarvan de bebouwde oppervlakte van het achtererf maximaal 150 m² bedraagt en waarbij het oppervlak van gebouwen binnen de bouwstrook niet meetelt;
- i. bijbehorende bouwwerken worden minstens 5 m achter de voorgevelbouwgrans gebouwd.

5.2.2 *Overkappingen ten behoeve van het wonen*

- a. overkappingen tellen mee met het maximale bebouwingspercentage van het erf, zoals ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven;
- b. overkappingen worden op minimaal 1 m achter de voorgevelbouwgrans gebouwd;

- c. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt maximaal 3 m.

5.2.3 *Gebouwen en overkappingen voor verkeers- of verblijfsdoeleinden of voor openbare nutsdoeleinden*

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

5.2.4 *Overige bouwwerken*

- a. de bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevelrooilijn maximaal 1 m en daarachter maximaal 2,2 m;
- b. de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een openbare weg (niet zijnde een brandgang tussen twee gebouwen) of openbaar groengebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens bedraagt maximaal 1 m;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van verkeers- en verblijfsdoeleinden, openbare nutsvoorzieningen bedraagt maximaal 6 m;
- d. per erf of terrein mag maximaal één vlaggenmast worden geplaatst met een bouwhoogte van maximaal 6 m;
- e. de bouwhoogte van andere overige bouwwerken bedraagt maximaal 3 m.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 *Afwijken*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 5.2.1 onder b voor het bouwen van de voorgevel tot maximaal 1 m achter de voorgevelrooilijn;
- b. het bepaalde in lid 5.2.1 onder f voor het bouwen van een gebouw lager dan de ter plaatse opgenomen minimum bouwhoogte;
- c. het bepaalde in lid 5.2.1 onder f voor het bouwen van een gebouw ten behoeve van gestapelde woningen tot maximaal 12 m hoog onder voorwaarde dat onder het gebouw in de parkeerbehoefte van deze woningen wordt voorzien (verdiept of half-verdiept parkeren) én deze afwijking over maximaal 25 % van de breedte van de gehele bouwstrook mag worden toegepast.

5.3.2 *Toetsingscriteria*

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

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- c. de woonsituatie.

5.4 Specifieke gebruiksregels

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

5.4.1 *Bed & breakfastvoorziening*

Het gebruik van de hoofdgebouwen voor een bed & breakfastvoorziening is toegestaan, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden;

- a. er mogen maximaal vier bedden gebruikt worden voor bed & breakfast;
- b. de vestiging van een bed & breakfast wordt gerealiseerd binnen het bestaande hoofdgebouw;
- c. een bed & breakfast mag geen tekenen van een wooneenheid vertonen, zoals een keuken;
- d. de woonfunctie moet in ruimtelijke en visuele zin primair blijven;
- e. maximaal 30% van de bestaande vloeroppervlakte van de gebouwen mag worden gebruikt voor de bed & breakfastvoorziening, met een maximum van 50 m²;
- f. degene die de gebruiker is van de woning, moet ook degene zijn die de bed &

breakfast uitoefent;

- g. de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten moet qua aard, omvang en intensiteit verenigbaar zijn met de omringende woonomgeving;
- h. 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.

5.4.2 *Voorwaardelijke verplichting waterberging*

- 1. Op de gronden met de bestemming 'Woongebied - 1' is het bebouwen van de gronden slechts toegestaan als is voorzien in de aanleg van een waterberging van ten minste 20 liter per vierkante meter verhard oppervlak.
- 2. De waterberging wordt zo ontworpen en in stand gehouden dat deze binnen 48 uur weer volledig beschikbaar is waarbij het water geleidelijk wordt geïnfiltreerd na afloop van de bui.
- 3. Bij buien groter dan 20 liter per vierkante meter kan de hoeveelheid hemelwater die niet kan worden geborgen indirect en bovengronds door overloop naar het openbaar gebied worden geloosd op de openbare riolering, in het groen of een watergang.
- 4. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het eerste lid als het realiseren van de waterberging redelijkerwijs niet mogelijk is.

5.4.3 *Voorwaarde omgevingsvergunning*

Het bevoegd gezag kan aan het verlenen van de omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 5.4.2, vierde lid, een financiële voorwaarde verbinden.

5.4.4 *Voorwaardelijke verplichting nestvoorzieningen*

- 1. Op de gronden met de bestemming 'Woongebied - 1' is het bebouwen van de gronden slechts toegestaan als per aangevraagde woning is voorzien in twee in de gevel of het dak geïntegreerde nestvoorzieningen, elk geschikt voor een ander dier.
- 2. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het eerste lid als het realiseren van de nestvoorzieningen redelijkerwijs niet mogelijk is.

5.4.5 *Voorwaarde omgevingsvergunning*

Het bevoegd gezag kan aan het verlenen van de omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 5.4.4, tweede lid, een financiële voorwaarde verbinden.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 2

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het herstel en behoud van archeologische waarden.

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

6.2.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren over een oppervlakte groter dan 2.500 m² en dieper dan 40 cm:

- a. het graven (inclusief het leggen van funderingen), ontgronden, afgraven, egaliseren, mengen, diepploegen, ontginnen en ophogen;
- b. het graven of dempen van waterpartijen en watergangen;
- c. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en drainage en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het verlagen van het waterpeil in gebieden;
- e. het aanbrengen of rooien van bomen en/of houtgewas, waarbij stobben worden verwijderd.

6.2.2 Uitzonderingen

De onder 6.2.1 bedoelde vergunning is niet vereist voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- a. plaatsvinden in of op gronden waarvan op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat zich ter plekke geen archeologische waarden bevinden;
- b. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
- c. het normale onderhoud betreffen;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
- e. op archeologisch onderzoek zijn gericht;
- f. plaatsvinden in of op een begraafplaats ten behoeve van het delven van graven.

6.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat aan de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 2', deze bestemming wordt ontnomen indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 3

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het herstel en behoud van archeologische waarden.

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

7.2.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren over een oppervlakte groter dan 5.000 m² en dieper dan 40 cm:

- a. het graven (inclusief het leggen van funderingen), ontgronden, afgraven, egaliseren, mengen, diepploegen, ontginnen en ophogen;
- b. het graven of dempen van waterpartijen en watergangen;
- c. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en drainage en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het verlagen van het waterpeil in gebieden;
- e. het aanbrengen of rooien van bomen en/of houtgewas, waarbij stobben worden verwijderd.

7.2.2 Uitzonderingen

De onder 7.2.1 bedoelde vergunning is niet vereist voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- a. plaatsvinden in of op gronden waarvan op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat zich ter plekke geen archeologische waarden bevinden;
- b. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
- c. het normale onderhoud betreffen;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
- e. op archeologisch onderzoek zijn gericht;
- f. plaatsvinden in of op een begraafplaats ten behoeve van het delven van graven.

7.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat aan de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 3', deze bestemming wordt ontnomen indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 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 9 Algemene bouwregels

9.1 Bestaande maatvoering

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, dakhelling, bebouwingspercentage, inhoud en/of afstand tot enige op de verbeelding aangegeven lijn van met vergunning tot stand gekomen bouwwerken, minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwregels in Hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, dakhelling, bebouwingspercentage, inhoud en/of afstand in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

Het gebruik van de gronden en bouwwerken van de bestemmingen van het bestemmingsplan "Goor, herziening Op Stoom Steltloperstraat" is aan een aantal beperkingen gebonden.

10.1 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 11 Algemene aanduidingsregels

11.1 milieuzone - intrekgebied

11.1.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - intrekgebied' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de bodem- en de (grond)waterkwaliteit ten behoeve van de drinkwatervoorziening.

11.1.2 Bouwregels

Ter plaatse van deze aanduiding mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, ten behoeve van drinkwatervoorzieningen tot een maximale bouwhoogte van 2 m.

11.1.3 Specifieke gebruiksregels

Onder verboden gebruik wordt in ieder geval 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.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 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 de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 45,00 m;
- d. de bestemmingsregels in die zin dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde wordt vergroot tot maximaal 15,00 m;
- e. 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.

12.2 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 13 Overige regels

13.1 Parkeren en laden en lossen

- 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 2 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 danwel 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 2,50 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.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 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 het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het eerste lid 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.

14.2 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 het eerste lid, 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 het eerste lid, 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. Het eerste lid 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 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

'Regels van het bestemmingsplan Goor, herziening Op Stoom Steltloperstraat'.

**Opdrachtgever**

Gemeente Hof van Twente

Projectleider**Plannaam**

Goor, herziening Op Stoom
Steltloperstraat

Opgesteld door**Adres**

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