



Bestemmingsplan Vriezenveen lintbebouwing en centrumgebied

Twenterand

Status: Vastgesteld

Plantype: gemeentelijke overheid/bestemmingsplan

IMRO-idn: NL.IMRO.1700.BPVZ2009MP0018-VAS1

- [Regels met bijlagen](#)
- [Toelichting met bijlagen](#)

Artikel 19 Wonen

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen, waaronder aan huis verbonden beroepen tot 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw begrepen;

alsmede voor:

b. ontsluitingspaden, ter plaatse van de aanduiding 'pad';

c. het behoud van karakteristieke terreinen en erven;

d. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding.

19.2 Bouwregels

a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

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 per bouwvlak mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal, met uitzondering de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - nieuwbouwlocatie, tot het per nieuwbouwlocatie aangegeven aantal;
3. de goothoogte mag niet meer dan 4,5 m bedragen, dan wel niet meer dan de goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte', dan wel niet meer dan de goothoogte van het bestaande hoofdgebouw indien deze hoger is;

4. de dakhelling bedraagt niet minder dan 40° en niet meer dan 60° , dan wel niet meer dan de dakhelling van het bestaande hoofdgebouw indien deze afwijkt;
5. de bouwhoogte mag niet meer dan 9 m bedragen, dan wel niet meer dan de bouwhoogte van het bestaande hoofdgebouw indien deze hoger is;
6. het maximale bebouwingspercentage van een bouwperceel bij woningen mag niet meer bedragen dan:
 - bij een perceelsgrootte tot 200 m^2 : 60%;
 - bij een perceelsgrootte van 200 m^2 tot 500 m^2 : 120 m^2 , vermeerderd met 40% van de perceelsgrootte die de 200 m^2 te boven gaat;
 - bij een perceelsgrootte vanaf 500 m^2 : 240 m^2 , vermeerderd met 20% van de perceelsgrootte die de 500 m^2 te boven gaat tot een maximum van 400 m^2 ;
7. de voorgevel van de hoofdgebouwen dienen in de naar de weg gekeerde bouwgrens te staan. Ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' dient de voorgevel in de aangegeven gevellijn te worden geplaatst;
8. de nokrichting van de hoofdgebouwen dient evenwijdig aan de kavelrichting te lopen.

b. Voor het bouwen van ondergeschikte gebouwen gelden de volgende regels:

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. 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 ondergeschikte gebouwen met een diepte van ten hoogste 1,5 m en een oppervlakte van ten hoogste $7,5 \text{ m}^2$;
4. de dakhelling bedraagt niet minder dan 40° en niet meer dan 60° , dan wel niet meer dan de dakhelling van het bestaande hoofdgebouw indien deze afwijkt.
5. de gezamenlijke oppervlakte van de ondergeschikte gebouwen bij woningen mag niet meer bedragen dan:
 - bij een perceelsgrootte tot 200 m^2 : maximaal 75 m^2 ;
 - bij een perceelsgrootte van 200 m^2 tot 500 m^2 : maximaal 100 m^2 ;
 - bij een perceelsgrootte van 500 m^2 tot 1.000 m^2 : maximaal 125 m^2 ;
 - bij een perceelsgrootte vanaf 1.000 m^2 : maximaal 150 m^2 ;
6. het maximale bebouwingspercentage van een bouwperceel bij woningen mag niet meer bedragen dan:
 - bij een perceelgrootte tot 200 m^2 : 60%;
 - bij een perceelsgrootte van 200 m^2 tot 500 m^2 : 120 m^2 , vermeerderd met 40% van de perceelsgrootte die de 200 m^2 te boven gaat;

- bij een perceelsgrootte 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 afstand tot de niet naar de weg gekeerde perceelgrens van het bouwperceel mag niet minder dan 1 m bedragen, tenzij op de niet naar de weg gekeerde perceelgrens wordt gebouwd;
8. 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. In dat geval mag de gezamenlijke oppervlakte aan niet-vrijstaande ondergeschikte gebouwen maximaal 125% van het hoofdgebouw bedragen;
9. de gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande ondergeschikte gebouwen mag niet meer dan 50 m² bedragen;
10. 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;
11. de nokrichting dient evenwijdig aan de kavelrichting te lopen.

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

1. achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw bedraagt de bouwhoogte 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.

19.3 Nadere eisen

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

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

nadere eisen stellen aan:

a. 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;

b. 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;

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

19.4 Afwijken van de bouwregels

Bij de omgevingsvergunning kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

worden afgeweken van het bepaalde in:

a. lid 19.2, sub a, onder 3;

tot een maximale goothoogte van 6 m;

b. lid 19.2, sub a, onder 7:

voor het geheel of gedeeltelijk terugbouwen van het hoofdgebouw, mits geen punt van de voorgevel meer dan 3 m achter de naar de weg gekeerde bouwgrens komt en de afstand van de achtergevel tot de voorgevel van een daarachter gelegen hoofdgebouw minimaal 15 m dient te bedragen

c. lid 19.2, sub b, onder 3:

1. ingeval van hoekpercelen;
2. ingeval van overige percelen onder de voorwaarde dat het ondergeschikte gebouw in architectonisch opzicht onderdeel uitmaakt van het bijbehorende hoofdgebouw;

d. lid 19.2, sub b, onder 4:

van de minimaal voorgeschreven dakhelling tot 0°;

e. lid 19.2, sub b, onder 8:

onder de voorwaarden dat:

1. de gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande ondergeschikte gebouwen niet meer bedraagt dan 50 m²;
2. de vergroting noodzakelijk is;

f. lid 19.2, sub b, onder 5, 6, en 9:

in geval de oppervlakte van de bestaande, vrijstaande ondergeschikte gebouwen groter is dan 50 m², 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 50 m², vermeerderd met 50% van de oppervlakte boven de 50 m²;
2. de goothoogte en bouwhoogte van de vrijstaande ondergeschikte gebouwen ten hoogste respectievelijk 3 m en 5 m mogen bedragen;
3. door de vervangende nieuwbouw c.q. verbouw geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de eventueel ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden en/of landschaps- en/of natuurwaarden;
4. door de vervangende nieuwbouw c.q. verbouw ruimtelijk een betere situatie ontstaat.

19.5 Specifieke gebruiksregels

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

- het gebruik van vrijstaande ondergeschikte gebouwen als woning;
- het gebruik van gronden 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.

19.6 Afwijken van de gebruiksregels

Bij de omgevingsvergunning kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

worden afgeweken van het bepaalde in lid 19.5 voor aan huis verbonden activiteiten die uit het oogpunt van hun relatie tot de omgeving op één lijn zijn te stellen met aan huis verbonden beroepen, mits dit gedeelte niet meer bedraagt dan 30% van de oppervlakte van de woning en aangebouwde ondergeschikte gebouwen.

