

Buitengebied Hof van Twente, herziening
landgoed Azelo



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

Inhoudsopgave

Toelichting

Hoofdstuk 1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Leeswijzer	4
Hoofdstuk 2	Huidige en nieuwe situatie	5
2.1	Huidige situatie	5
2.2	Beschrijving initiatief en ruimtelijke inpassing	5
Hoofdstuk 3	Inventarisatie van relevant beleid	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Waterbeleid	9
3.3	Provinciaal beleid	10
3.4	Gemeentelijk beleid	12
Hoofdstuk 4	Uitvoerbaarheidsaspecten / onderzoek	16
4.1	Ecologie	16
4.2	Archeologie	17
4.3	Cultuurhistorie	17
4.4	Water	18
4.5	Milieuzonering	19
4.6	Bodem	19
4.7	Geluid	19
4.8	Luchtkwaliteit	20
4.9	Externe veiligheid	20
4.10	Kabels, leidingen en overige zones	21
Hoofdstuk 5	Juridische vormgeving	22
5.1	Algemeen	22
5.2	Toelichting op de bestemmingen	22
Hoofdstuk 6	Economische uitvoerbaarheid	24
Hoofdstuk 7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1	Ecologische quickscan
Bijlage 2	Erfinrichtingsplan
Bijlage 3	Archeologisch onderzoek
Bijlage 4	Watertoets
Bijlage 5	Bodemonderzoek
Bijlage 6	Geluidsonderzoek

Vaststellingsbesluit

Regels

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	45
Artikel 1	Begrippen	45
Artikel 2	Wijze van meten	50
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	51
Artikel 3	Agrarisch met waarden	51
Artikel 4	Wonen - Azelo	53
Artikel 5	Leiding - Water	55
Artikel 6	Waarde - Archeologische verwachting 2	57
Hoofdstuk 3	Algemene regels	59
Artikel 7	Anti-dubbeltelbepaling	59
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	60
Artikel 9	Algemene aanduidingsregels	61
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	62
Artikel 11	Algemene wijzigingsregels	63
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	64
Artikel 12	Overgangsrecht	64
Artikel 13	Slotregel	65
Bijlagen regels		
Bijlage 1	Erf- en landschapsplan	
Bijlage 2	Parkeernormen gemeente Hof van Twente	
Bijlage 3	Puntensysteem Rood voor Rood	

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Buitengebied Hof van Twente, herziening landgoed Azelo met identificatienummer NL.IMRO.1735.BGxlandgoedAzelo-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 bouwen 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, dat in (bijgebouwen bij) de eigen woning wordt uitgeoefend, waarbij ten hoogste 25% van het woonoppervlak 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 archeologisch onderzoek:

onderzoek (bureauonderzoek en/of boren en/of geofysisch onderzoek en/of graven en/of begeleiden) verricht door een dienst, bedrijf of instelling erkend door het College van de Archeologische Kwaliteit (CvAK/SIKB), beschikkend over een opgravingsvergunning ex artikel 39 MW en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie;

1.7 archeologische verwachting:

een toegekende hoge, middelhoge of lage archeologische verwachting in verband met de kennis en wetenschap van de in dat gebied te verwachten overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden;

- 1.8 archeologische waarde:**
een toegekende archeologische waarde in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden;
- 1.9 bebouwing:**
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- 1.10 begane grondvloer:**
de vloer van een gebouw, niet zijnde een keldervloer, op het peilniveau;
- 1.11 bestaand:**
bestaand op het tijdstip van het van kracht worden van het plan
- 1.12 bestemmingsgrens:**
de grens van een bestemmingsvlak;
- 1.13 bestemmingsvlak:**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- 1.14 bijgebouw:**
een vrijstaand of inpandig gebouw, dat door zijn vorm, functie, situering en/of afmetingen ondergeschikt is aan dat op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;
- 1.15 bouwen:**
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;
- 1.16 bouwgrens:**
de grens van een bouwvlak;
- 1.17 bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- 1.18 bouwperceelgrens:**
de grens van een bouwperceel;
- 1.19 bouwvlak:**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

- 1.20 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;
- 1.21 erf:**
de door kadastrale grenzen dan wel door herkenbare andere perceelsbegrenzing afgebakende gronden, die direct zijn gelegen bij een gebouw met een zelfde bestemming, ten tijde van de inwerkingtreding van het plan.
- 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:**
en gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;
- 1.25 huishouden:**
een persoon die of groep personen die gezamenlijk een huishouding voert;
- 1.26 inpandig bijgebouw:**
een bijgebouw dat, in afwijking van het begrip bijgebouw zoals bedoeld in 1.14, is opgenomen binnen de hoofdbouwmassa van de woning en in architectonisch opzicht deel uitmaakt van de woning;
- 1.27 inrichtingsplan:**
een plan bij realisering van nieuwe bouw- en/of gebruiksmogelijkheden waarin de ruimtelijke inpassing hiervan in de bestaande situatie wordt beschreven;
- 1.28 inwoning:**
twee of meer huishoudens die één woning bewonen met gemeenschappelijk gebruik van een of meerdere voorzieningen en waarbij de woning uiterlijk uit één bouwvolume bestaat;
- 1.29 kantoor:**
een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi) overheidsinstellingen, het bankwezen en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen/het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen;

- 1.30 kelder:**
een overdekte, met wanden omsloten, voor mensen toegankelijke ruimte, beneden of tot ten hoogste 0,5 m boven de kruin van de weg, waaraan het bouwperceel is gelegen;
- 1.31 landschappelijke waarden:**
de aan een gebied uit het oogpunt van landschapsschoon toegeschreven waarden;
- 1.32 omgevingsvergunning:**
een vergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- 1.33 ondergronds:**
onder peil;
- 1.34 paardenbak:**
een terrein waarvan de natuurlijke bovenlaag is vervangen door zand of ander doorlatend materiaal ten behoeve van het africhten, trainen en berijden van paarden en pony's en het anderszins beoefenen van de paardensport;
- 1.35 peil:**
- a. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: 35 cm boven de kruin van die weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
 - b. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde bouwhoogte van het aansluitend terrein;
- 1.36 permanente bewoning:**
het gebruiken/bewonen als hoofdverblijf gedurende een aaneengesloten periode van meer dan vier weken, dan wel voor recreatieve verhuur aan één en dezelfde persoon gedurende meer dan 35 dagen per jaar;
- 1.37 plattelandsappartement:**
een (deel van) een (voormalig) agrarisch gebouw welke blijvend is bestemd voor recreatief nachtverblijf, waarbij wordt overnacht in kamers of zelfstandige eenheden, al dan niet in combinatie met een dagverblijf;
- 1.38 prostitutie:**
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.39 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;

1.40 stacaravan:

een caravan of soortgelijk onderkomen op wielen, qua plattegrond uitsluitend T-vormig, L-vormig of rechthoekig en met één woon/bouwlaag, dat mede gelet op de afmetingen, kennelijk niet bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen ook over grotere afstanden als een aanhangsel van een auto te worden voortbewogen;

1.41 trekkershut:

een recreatieverblijf van eenvoudige houtenconstructie en beperkte omvang, voor (nacht)verblijf en niet permanente bewoning door passanten;

1.42 uitvoeren:

uitvoeren, het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven;

1.43 voorgevel:

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

1.44 verblijfsrecreatie:

recreatie in ruimten welke zijn bestemd of opgericht voor recreatief nachtverblijf in de vorm van kampeermiddelen, stacaravans of trekkershutten door personen die hun hoofdwoonverblijf elders hebben;

1.45 woning:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling;

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

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 onderzijde 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 scheidingsmuren, 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 15 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 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.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor behoud van de aanwezige landschapswaarden zijnde: beeldbepalende landschapselementen, beslotenheid, hoogteverschillen, rustige omstandigheden, natuur en waterhuishouding. Daarnaast zijn ze bestemd voor:

- a. ontsluitingsvoorzieningen en ontsluitingsvoorzieningen voor naastgelegen bestemmingen;
- b. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- c. de bestaande nutsvoorzieningen;

met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, tuinen en erven.

3.2 Bouwregels

3.2.1 *Gebouwen*

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.2.2 *Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 1 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen maximaal 2 m bedraagt

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

3.3.1 *Verbod*

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 3.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie-, en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- b. het aanleggen, verbreden, verharden en verwijderen van wegen, paden, parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen;
- c. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden met meer dan 0,4 m;
- d. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen.

3.3.2 *Voorwaarden*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 3.3.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het werk, geen bouwwerk zijnde of de werkzaamheid dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ter plaatse aanwezige landschappelijke waarden en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

3.3.3

Uitzondering

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 3.3.1 s nodig voor:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b. werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van de een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning.

Artikel 4 Wonen - Azelo

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Azelo' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, waarbij inwoning is toegestaan, met dien verstande dat:
 1. per bouwvlak maximaal één woning is toegestaan, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - landhuis', in welk geval twee woningen zijn toegestaan;
 2. inwoning niet is toegestaan in de woning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - landhuis';
- b. praktijk- en kantoorruimten ten behoeve van aan de woonfunctie ondergeschikte aan huis gebonden beroepen, mits de ruimtelijke uitwerking of uitstraling met de woonfunctie in overeenstemming is, met dien verstande dat deze functie niet is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - landhuis';
- c. ontsluitingsvoorzieningen en ontsluitingsvoorzieningen voor naastgelegen bestemmingen;

met daaraan ondergeschikt:

- d. semi-agrarische doeleinden in de vorm van weide en grasland;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, groenvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, tuinen en erven.

4.2 Bouwregels

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

4.2.1 Woningen

- a. woningen worden binnen een bouwvlak gebouwd, met:
 1. een maximale inhoud van 750 m³ en, voorzover ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - landhuis', een maximale inhoud van 2.500 m³;
 2. een maximale bouwhoogte van 10 m en, voorzover ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - landhuis', een maximale bouwhoogte van 14 m;
 3. een maximale goothoogte van 4 m en, voorzover ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - landhuis', een maximale goothoogte van 7 m bedraagt;
 4. twee bouwlagen en een kap, voor zover ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - landhuis'.
- b. woningen kunnen deels buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits dit bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit.

4.2.2 Bijgebouwen

Bijgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. de oppervlakte per woning is maximaal 75 m²;
- b. de goothoogte is maximaal 3 m;
- c. de bouwhoogte is maximaal 6 m;
- d. bijgebouwen worden niet vrijstaand gebouwd.

4.2.3 *Overige bouwwerken*

Bouwhoogte van overige bouwwerken maximaal:

- a. erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 1 m;
- b. erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 2 m;
- c. 2 m, voorzover overige bouwwerken anders dan genoemd onder a en b; met dien verstande dat paardenbakken niet zijn toegestaan.

4.3 Specifieke gebruiksregels

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

4.3.1 *Voorwaardelijke verplichting*

- a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 4.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen zoals opgenomen in bijlage 1.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 4.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen één jaar na verlening van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de eerste woning uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in de bijlage opgenomen erfinrichtingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

Artikel 5 Leiding - Water

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a. de bescherming van een ondergrondse hoofdwaterttransportleiding ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - water';
 - b. het beheer en onderhoud van de leiding;
- met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

Op de in lid 5.1 genoemde gronden mag, in afwijking van het bepaalde in de voorafgaande artikelen, niet worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van het leidingbeheer met per gebouw een maximaal bebouwde oppervlakte van 20 m².

5.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits advies is verkregen van de leidingbeheerder.

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

5.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in lid 5.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
- b. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- d. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen.

5.4.2 Weigering

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.4.1 mag alleen en moet worden geweigerd indien door het uitvoeren van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de mogelijkheid van een adequaat beheer of de veiligheid van de ondergrondse leidingen en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.

5.4.3 *Advies leidingbeheerder*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.4.1 wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van de leidingbeheerder.

5.4.4 *Uitzondering*

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.4.1 is nodig voor:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende omgevingsvergunning

5.5 **Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door:

- a. het verplaatsen van de aanduiding 'hartlijn leiding - water' in verband met de verplaatsing van de ondergrondse waterleiding;
- b. het wijzigen van de bestemmingsgrenzen van de (dubbel)bestemming 'Leiding - Water' in verband met de verplaatsing van de ondergrondse waterleiding.

Artikel 6 Waarde - Archeologische verwachting 2

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

6.2 Bouwregels

Op de gronden bedoeld in lid 6.1 mogen geen bouwwerken worden gebouwd waarbij de bodem dieper dan 40 cm wordt geroerd, met uitzondering van:

- a. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken waarbij de bouwwerken niet worden uitgebreid en waarbij de bestaande fundering wordt benut;
- b. bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 5.000 m² ten behoeve van andere voor deze gronden geldende bestemmingen.

6.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 6.2 indien de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad.
- b. Alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.
- c. Een rapport is alleen dan niet noodzakelijk indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Voor de volgende werken en werkzaamheden over een oppervlakte groter dan 5.000 m² en dieper dan 40 cm is een omgevingsvergunning vereist:
 1. het graven (inclusief het leggen van funderingen), ontgronden, afgraven, egaliseren, mengen, diepploegen, ontginnen en ophogen;
 2. het graven of dempen van waterpartijen en watergangen;
 3. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en drainage en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 4. het verlagen van het waterpeil in gebieden;
 5. het aanbrengen of rooien van bomen en/of houtgewas, waarbij stobben worden verwijderd.
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder 6.4, sub a wordt slechts verleend indien de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad. Alvorens het bevoegd gezag de vergunning verleend, winnen zij advies in bij een daarvoor deskundige en onafhankelijke instantie.
- c. De onder 6.4, sub a bedoelde omgevingsvergunning is niet vereist voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:
 1. plaatsvinden in of op gronden waarvan op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat zich ter plekke geen archeologische waarden te verwachten zijn;
 2. al in uitvoering zijn op het moment van het van kracht worden van het plan;
 3. het normale onderhoud betreffen;
 4. mogen worden uitgevoerd krachtens een al verleende omgevingsvergunning;
 5. op archeologisch onderzoek zijn gericht;

6. plaatsvinden in of op een begraafplaats ten behoeve van het delven van graven.

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat aan de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2', 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 7 Anti-dubbeltelbepaling

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 8 Algemene gebruiksregels

Onder gebruik in strijd met alle bestemmingen wordt in ieder geval verstaan:

- a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- b. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- c. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie;
- d. een gebruik van gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatie, anders dan de regels van de bestemmingen toestaan;
- e. een gebruik van recreatiewoningen, stacaravans, plattelandsappartementen, boerderijkamers en trekkershutten ten behoeve van permanente bewoning en/of zorgvoorzieningen;
- f. het (zelfstandig) bewonen van vrijstaande gebouwen, niet zijnde woningen.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 Reconstructiewetzones

Voor de gronden ter plaatse van de aanduidingen 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied', 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied' en 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied', gelden de regels zoals opgenomen in de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden' (artikelen 3 en 4) voor deze afzonderlijke gebieden.

9.2 vrijwaringszone - radar

9.2.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - radar' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor een radarverstoringsgebied.

9.2.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de daar voorkomende bestemmingen mag niet hoger worden gebouwd dan 45 m.

9.2.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 9.2.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits advies is gevraagd aan de beheerder van het radarverstoringsgebied.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Afwijking vergroten bestaande en bestemde woningen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de maximale toegestane inhoudsmaat van een woning:

- a. tot een inhoud van 900 m³ met dien verstande dat de gebouwen landschappelijk worden ingepast, wat blijkt uit een in te dienen en door het bevoegd gezag goed te keuren beplantingsplan/inrichtingsplan of;
- b. Om gebruik te maken van de afwijkingsbevoegdheid 10.1 a, b, c zijn de volgende voorwaarden van toepassing:
 1. de bestaande en bestemde woning die wordt vergroot of vervangen wordt binnen het aanwezige bestemmingsvlak/ bouwvlak gerealiseerd;
 2. de oppervlakte te slopen bebouwing kan niet terug worden gebouwd;
 3. de oppervlakte te slopen bebouwing is afkomstig uit de gemeente Hof van Twente;
 4. op de slooplocaties blijft maximaal 150 m² aan bijgebouwen gehandhaafd;
 5. eerdere verplichtingen kunnen niet in de regeling worden ingebracht;
 6. er wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing en erfinrichting door middel van een erfinrichtings- en/of beplantingsplan, bij het opstellen wordt een landschapsdeskundige wordt geraadpleegd;
 7. de minimale investering in ruimtelijke kwaliteit is vastgelegd in een schetsplan van de bebouwing en erfinrichtings- en/of beplantingsplan met een instandhoudingstermijn van 10 jaar. Het erfinrichtings- en/of beplantingsplan met in standhoudingstermijn zijn onderdeel van de te verlenen omgevingsvergunning;
 8. geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van de belangen van eigenaren en/of gebruikers van omliggende gronden;
 9. de uitvoerbaarheid van het bouwplan waarvoor de wijziging wordt toegepast, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden:
 - de milieuhygiënische situatie van de bodem de ontwikkeling waarvoor de wijziging wordt toegepast niet belemmerd;
 - dat geen onevenredige aantasting van aan de grond eigen zijnde archeologische waarden zal plaatsvinden.

10.2 Algemene afwijkingsregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. de regels en toestaan dat de bouwhoogte van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 m;
- b. van de regels en de bouw toestaan van niet voor bewoning bestemde gebouwen met een inhoud van ten hoogste 75 m³ en een bouwhoogte van ten hoogste 3,5 m ten dienste van het openbaar nut, zoals schakelhuisjes, wachthuisjes, transformatorhuisjes, telefooncellen, vleermuizenkelders, alsmede andere bouwwerken, zoals muurtjes, standbeelden, kleine religieuze bouwwerken en lichtmasten; gasdrukmeetstations en verkooppunten voor motorbrandstoffen uitgezonderd.

10.3 Voorwaarden algemene afwijkingsregels

Afwijking als bedoeld in artikel 10.2 kan slechts worden toegepast, mits:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 Bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor:

- a. het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- b. bestemmingsgrenzen mogen met niet meer dan 5 m worden verschoven;
- c. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- d. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 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.

12.2 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.

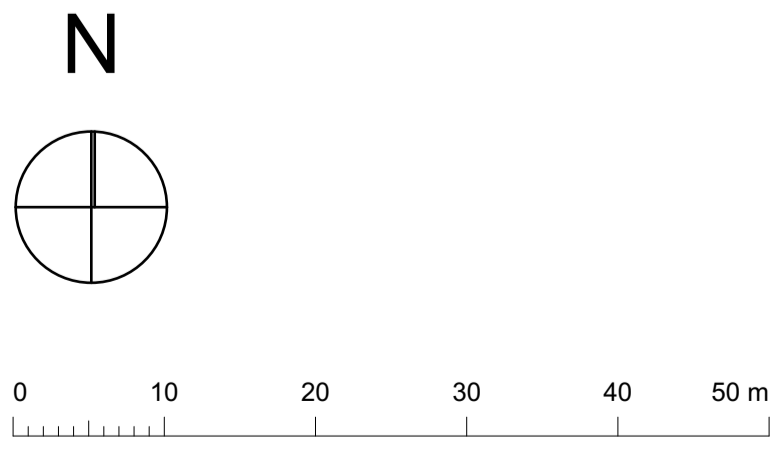
Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als

'Regels van het bestemmingsplan Buitengebied Hof van Twente, herziening landgoed Azelo'.

Bijlagen regels

Bijlage 1 Erf- en landschapsplan



opdrachtgever
Stichting Twickel - Le Clercq Planontwikkeling B.V.
 Mr. H.F. de Boerlaan 30, 7417 DA Deventer

project
Landgoed Olthof
 Blokstegenweg Azelo

fase
Definitief ontwerp

onderdeel
situatietekening

<small>schaal</small> 1:500	<small>formaat</small> A1	<small>getekend</small> JH	<small>ontwerp</small> WM/JH
<small>datum</small> 13-12-2016			<small>blad</small> DO-01
<small>datum wijziging</small>			<small>projectnr.</small> 15089
A:	F:		
B:	G:		
C:	H:		
D:	I:		
E:	J:		

MA MAAS ARCHITECTEN
T D 1
 7241 AK LOCHEM 3703 AS ZEST
 +31 (0)573 222 180 +31 (0)573 222 180
INFORMAASARCHITECTEN.NL WWW.MAASARCHITECTEN.NL

Bijlage 2 Parkeernormen gemeente Hof van Twente

stedelijkheidsgraad	weinig stedelijk		STEDELIJKE ZONE			opmerkingen
			centrum	schil/overloop- gebied centrum	rest bebouwde kom	
hoofdfunctie	functie	eenheid	norm	norm	norm	
WONEN	woning duur	woning	1,75	1,75	2,1	
	woning midden	woning	1,4	1,7	1,85	
	woning goedkoop	woning	1,25	1,4	1,55	
	serviceflat/aanleunwoning	woning	0,45	0,45	0,45	
	kamer verhuur	kamer	0,4	0,4	0,4	
WINKELN	binnensteden/hoofdwinkelgebieden	100 m2 bvo	nvt	nvt	nvt	
	stadsdeelcentra	100 m2 bvo	nvt	nvt	nvt	
	wijk-, buurt- en dorpscentra	100 m2 bvo	3,75	3,75	3,75	
	grootschalige detailhandel	100 m2 bvo	nvt	7,5	7,5	
	showroom (auto's, boten etc.)	100 m2 bvo	1,1	1,3	1,7	
	(week)markt	1 m' marktkraam	0,23	0,23	0,23	
	bouwmart / tuincentrum / kringloopwinkel	100 m2 bvo	nvt	2,45	2,45	
	(commerciële) dienstverlening (kantoren met kantoren zonder baliefunctie)	100 m2 bvo	2,4	3,1	3,3	
WERKEN	arbeidsextensieve / bezoekersextensieve bedrijven	100 m2 bvo	1,6	1,8	2,1	
	arbeidsintensieve / bezoekersextensieve bedrijven	100 m2 bvo	0,55	0,65	0,85	
	bedrijfsverzamelgebouw	100 m2 bvo	1,45	1,95	2,65	
		100 m2 bvo	1,25	1,25	1,25	
LEISURE	café / bar / discotheek/cafetaria	100 m2 bvo	6,0	6,0	7,0	
	restaurant	100 m2 bvo	11,0	11,0	15,0	
	museum	100 m2 bvo	0,6	0,8	1,1	
	bibliotheek	100 m2 bvo	0,6	0,8	1,1	
	bioscoop / theater / schouwburg	zitplaats	0,25	0,25	0,35	
	jachthaven	ligplaats	0,6	0,6	0,6	
	Gymlokaal	100 m2 bvo	1,95	2,3	2,75	
	sportshal (binnen)	100 m2 bvo	1,95	2,3	2,75	
	sportveld (buiten)	ha. netto terrein	20,0	20,0	20,0	
	dansstudio / sportschool	100 m2 bvo	3,5	3,5	4,5	
	squashbanen	baan	1,5	1,5	1,5	
	tennisbanen	baan	2,5	2,5	2,5	
	golffbaan	hole	nvt	nvt	7,0	
	bowlingbaan / biljartzaal	baan/tafel	2,0	2,0	2,0	
	evenementenhal / beursgebouw / congresgebouw	100 m2 bvo	5,5	6,5	8,5	
	zwembad	100 m² opp. bassin	9,0	10,0	11,0	
	themapark / pretpark	ha. netto terrein	8,0	8,0	8,0	
	overdekte speeltuin/hal	100 m2 bvo	7,5	7,5	7,5	
	manege	box	nvt	nvt	0,4	
	sexclub	100 m2 bvo	5,0	5,0	5,0	
sociaal cultureel centrum / wijkgebouw	100 m2 bvo	3,0	3,0	3,0		
GEZONHEIDSZORG	ziekenhuis	bed	1,6	1,6	1,6	
	verpleeg- verzorgingstehuis	wooneenheid	0,6	0,6	0,6	
	apotheek	100 m2 bvo	2,2	2,2	2,2	
	arts / maatschap / therapeut / consultatiebureau	behandelkamer	1,75	1,75	1,75	
ONDERWIJS	beroepsonderwijs dag (MBO, ROC, WO, HBO)	collegezaal	20,0	20,0	20,0	
	beroepsonderwijs dag (MBO, ROC, WO, HBO)	leslokaal	6,0	6,0	6,0	
	voorbereidend dagonderwijs (Vwo, Havo, Vmbo)	leslokaal	1,0	1,0	1,0	
	avondonderwijs	student	1,0	1,0	1,0	
	basisonderwijs (*)	leslokaal	1,0	1,0	1,0	exclusief Kiss & Ride
	creche / peuterspeelzaal / kinderdagverblijf (*)	arbeidsplaats	0,7	0,7	0,7	exclusief Kiss & Ride
OVERIGEN	hotel	kamer	1,0	1,0	1,0	
	volkstuin	perceel	0,3	0,3	0,3	
	binnensteden/hoofdwinkelgebieden	100 m2 bvo	0,15	0,15	0,15	
	begraafplaats/crematorium	gelijktijdige begrafenis/crematie	22,5	22,5	22,5	

Bijlage 3 Puntensysteem Rood voor Rood

Bijlage Puntensysteem Rood voor Rood

Element	eenheid	punten
Haag	per 10 m.	0,1
erf bos (bos/ gerief bosje)	per 2.500 m ²	1
Solitaire boom handelsmaat 10-12 tot 16-18	per boom	0,2
Solitaire boom handelsmaat vanaf 16-18	per boom	0,4
Hoogstam fruitboom	per boom	0,1
Natuurlijk grasland	per 0,5 ha.	1
Bomen rij eenzijdig plantafstand 4 m en vanaf handelsmaat 10-12	per 25 m	0,2
Laan tweezijdig plantafstand 4m vanaf handelsmaat 10-12	per 25 m	0,5
Houtwal/singel/bosplantsoen	per 25 m ²	0,2
Moestuin	per 25 m ²	0,2
Openbaar wandelpad	100 m	1
Retentie voorziening	per 0,25 ha.	1
(Kikker)poel	per poel	0,5
Inrichting natuurlijke oevers van watergangen	100 m	1
Afrastering	100 m	0,1
Landhek	1	0,2
Energie neutrale woning (EPC 0)		1
Levensloopbestendige woning		1
Aanpasbare woning		0,5
Woonruimte voor een starter		0,5
Grotere oppervlakte sloop dan vereist voor plan	per 100 m ²	1
Volledige renovatie van karakteristiek bouwwerk	per bouwwerk	1
minimaal 50% van de aanwezige bebouwing voorzien is van asbest dakbedekking en volledig wordt gesaneerd.		1
wanneer minimaal 50% van de te slopen bebouwing jonger is dan 30 jaar		1

**Opdrachtgever**

Gemeente Hof van Twente

Projectleider**Plannaam**

Buitengebied Hof van Twente,
herziening landgoed Azelo

Opgesteld door**Adres**

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