

De Marke III fase 2, Hengevelde



Datum: 24 juni 2020
Fase: vastgesteld
Planid: NL.IMRO.1735.HEXDeMarkeIIIfase2-VS10

Inhoudsopgave

Regels

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	7
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	8
Artikel 3	Groen	8
Artikel 4	Verkeer	9
Artikel 5	Woongebied - 1	10
Hoofdstuk 3	Algemene regels	13
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	13
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	14
Artikel 8	Algemene aanduidingsregels	15
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	16
Artikel 10	Overige regels	17
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	18
Artikel 11	Overgangsrecht	18
Artikel 12	Slotregel	19

Bijlage bij regels

Bijlage 1	Parkeernormen
------------------	----------------------

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan De Marke III fase 2, Hengevelde met identificatienummer NL.IMRO.1735.HEXDeMarkelllfase2-VS10 van de gemeente Hof van Twente;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlage;

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 (bijgebouwen bij) de eigen woning wordt uitgeoefend, 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, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte ten behoeve van bed & breakfast maximaal 50 m² mag bedragen;

- 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 in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is;
- 1.12 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, met dien verstande 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;
- 1.13 bestemmingsgrens:**
de grens van een bestemmingsvlak;
- 1.14 bestemmingsvlak:**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- 1.15 bijbehorend bouwwerk:**
uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;
- 1.16 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;
- 1.17 bouwgrens:**
de grens van een bouwvlak;
- 1.18 bouwlaag:**
het geheel van op gelijke of nagenoeg gelijke vloerhoogte gelegen ruimten in een gebouw, uitgezonderd kelders;
- 1.19 bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

- 1.20 bouwperceelgrens:**
de grens van een bouwperceel;
- 1.21 bouwstrook:**
het maatvoeringsvlak op het bouwperceel dat grenst aan de voorgevelbouwgrens;
- 1.22 bouwvlak:**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;
- 1.23 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;
- 1.24 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;
- 1.25 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;
- 1.26 gebouw:**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 1.27 gebruik:**
het gebruiken, doen gebruiken en/of laten gebruiken;
- 1.28 geluidscherm:**
bouwwerk, geen gebouw zijnde dat dienst doet als geluidwerende voorziening;
- 1.29 karakteristiek:**
bebouwing die zich laat herkennen door een vanuit cultuurhistorisch en/of architectonisch oogpunt eigen identiteit en vaak afwijkend is van de rest van de omgeving en vanwege deze kenmerken het behouden waard is;
- 1.30 overig bouwwerk:**
een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;
- 1.31 overkapping:**
een bouwwerk van één bouwlaag dat dient ter overdekking en niet of slechts gedeeltelijk met wanden is omgeven (hieronder mede begrepen carports);

- 1.32 pand:**
de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;
- 1.33 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;
- 1.34 voorgevel:**
de gevel van een gebouw die in architectonisch opzicht, dan wel gelet op de bestemming, als voorkant van dat gebouw kan worden aangemerkt;
- 1.35 voorgevelbouwgrens:**
het naar de weg gekeerde deel van de bouwgrens;
- 1.36 voorgevelrooilijn:**
de denkbeeldige lijn die de voorgevels van gebouwen en indien (nog) geen gebouwen aanwezig zijn, de voorgevelbouwgrenzen verbindt;
- 1.37 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;
- 1.38 woonoppervlak:**
zowel de oppervlakte van de woning zelf als de bij de woning begrepen (bij)gebouwen.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.1.2 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;

2.1.3 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;

2.1.4 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;

2.1.5 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;

2.1.6 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:

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

2.1.7 peil:

- a. voor een bouwwerk in een bouwvlak, waar het peil ter plaatse is aangeduid: het niveau van 15 cm tot 35 cm boven de kruin van de bij deze aanduiding gelegen aanliggende weg;
- b. indien ter plaatse geen aanduiding in een bouwvlak is aangegeven: het niveau van 15 cm tot 35 cm boven de kruin van de aanliggende weg, dan wel de bestaande afwijking tot de mate waarin een bouwwerk van het in de aanhef genoemde niveau afwijkt.

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van 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 c.q. bestemmingsgrens met niet meer dan 1 m wordt overschreden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. voet- en fietspaden, alsmede toegangspaden en inritten naar omliggende bestemmingen;
- c. speelvoorzieningen;
- d. water in de vorm van waterlopen en -partijen;
- e. openbare nutsvoorzieningen;
- f. een geluidscherm ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm';

Onder water worden de doeleinden voor afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater begrepen.

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.

3.2.2 *Overige bouwwerken*

De bouwhoogte van overige bouwwerken bedraagt niet meer dan 3 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van een geluidscherm ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm' minimaal 3 m bedraagt.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 *Afwijken*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.2 voor het toestaan van een bouwhoogte van niet meer dan 6 m.

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.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met een functie voor zowel het verkeer met een doorgaand karakter als de ontsluiting van aanliggende gronden;
- b. fiets- en voetpaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. water, afvoer van water, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;
- f. openbare nutsvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

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

4.2.1 Gebouwen en overkappingen

Op deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen, niet zijnde gebouwen en overkappingen voor verkeers- en verblijfsdoeleinden of voor openbare nutsdoeleinden, worden gebouwd.

4.2.2 Gebouwen en overkappingen voor verkeers- of verblijfsdoeleinden of voor openbare nutsdoeleinden

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

4.2.3 Overige bouwwerken

- a. de bouwhoogte van overige bouwwerken bedraagt niet meer dan 12 m.

4.3 Specifieke gebruiksregels

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

De gronden en bouwwerken mogen niet worden gebruikt voor meer dan 2 rijbanen.

Artikel 5 Woongebied - 1

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen, waaronder ook het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep valt;
- b. groenvoorzieningen;
- c. voet- en fietspaden, alsmede toegangspaden en inritten naar omliggende bestemmingen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. water, afvoer van water, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;
- f. verkeers- en verblijfsdoeleinden, waaronder wegen met een functie voor zowel het verkeer met een doorgaand karakter als de ontsluiting van de aanliggende gronden;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. openbare nutsvoorzieningen;
- i. een geluidscherm ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm'.

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 worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. het aantal woningen bedraagt niet meer dan 71;
- c. de woningen worden vrijstaand en/of ten hoogste 6 aaneen gebouwd, met dien verstande dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' de woningen vrijstaand worden gebouwd;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' de woningen vrijstaand en/of twee aaneen worden gebouwd;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' de woningen vrijstaand en/of twee aaneen en/of maximaal 6 aaneen worden gebouwd;
- d. de goot- en bouwhoogten van gebouwen bedragen niet meer dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- e. de minimale dakhelling bedraagt 40 graden, met dien verstande dat architectonisch ondergeschikte delen van de woning wel mogen worden voorzien van een plat dak;
- f. het bebouwingspercentage van het achtererf bedraagt niet meer dan het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven percentage;
- g. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse bouwperceelsgrens is bij:
 1. vrijstaande woningen aan twee zijden minimaal 3 m;
 2. twee-aaneen gebouwde woningen aan één zijde minimaal 3 m;
- h. in afwijking van het gestelde onder g geldt dat op een afstand van minder dan 3 m van de zijdelingse perceelsgrens het bouwen van gebouwen is toegestaan, mits:
 1. de goot- en bouwhoogte niet meer dan de toegestane goot- en bouwhoogte van het bijbehorende achtererf bedragen;
 2. de afstand tot de voorgevelrooilijn niet minder dan 2,5 m bedraagt;
- i. het bepaalde onder h geldt niet voor de aangebouwde zijden van aaneen gebouwde woningen;

- j. de bouwperceelbreedte van een vrijstaande woning dient ten minste 15 m te bedragen gemeten in de voorgevelbouwgrens.

5.2.2 *Overkappingen ten behoeve van het wonen*

- a. overkappingen tellen mee bij het bebouwingspercentage zoals bedoeld in artikel 5.2.1 onder f;
- b. overkappingen ten behoeve van het wonen worden op niet minder dan 1 m achter de voorgevelrooilijn gebouwd;
- c. de bouwhoogte van overkappingen ten behoeve van het wonen bedraagt niet meer dan 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 voorgevel niet meer dan 1 m en daarachter niet meer dan 2,2 m;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van verkeers- en verblijfsdoeleinden, openbare nutsvoorzieningen bedraagt niet meer dan 6 m;
- c. per erf mag niet meer dan één vlaggenmast worden geplaatst;
- d. de bouwhoogte van een vlaggenmast bedraagt niet meer dan 6 m;
- e. de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van verkeer bedraagt niet meer dan 12 m;
- f. de bouwhoogte van een geluidsschermbank ter plaatse van de aanduiding 'geluidsschermbank' bedraagt minimaal 3 m;
- g. de bouwhoogte van andere overige bouwwerken bedraagt niet meer dan 3 m.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 *Afwijken*

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - afwijkingsgebied' is de afwijkingsbepaling in artikel 8.1 van toepassing.
- b. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:
 - 1. artikel 5.2.1 sub e en f voor het toestaan van een gehele of gedeeltelijk platte afdekking, dan wel een andere dakhelling;
 - 2. artikel 5.2.4 sub c voor het plaatsen van meer dan 1 vlaggenmast per erf.

5.3.2 *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. stedenbouwkundige karakteristieke gebouwen;
- e. 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 *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.

5.4.2 *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 als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein.

5.4.3 *Strijdig gebruik*

De gronden en bouwwerken mogen niet worden gebruikt voor:

- a. inrichtingen als bedoeld in artikel 40 juncto artikel 1 van de Wet geluidhinder en/of risicovolle inrichtingen.

5.4.4 *Voorwaardelijke verplichting*

Het gebruik van hoofdgebouwen binnen deze bestemming ten behoeve van wonen is niet eerder toegestaan dan nadat:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm' een geluidscherm met een minimale bouwhoogte van 3 m is gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 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 7 Algemene gebruiksregels

Het gebruik van de gronden en bouwwerken van de bestemmingen van het bestemmingsplan De Marke III fase 2, Hengevelde is aan een aantal beperkingen gebonden.

7.1 Strijdig gebruik

De gronden en bouwwerken mogen niet worden gebruikt voor:

- a. het (zelfstandig) bewonen van vrijstaande gebouwen, niet zijnde woningen;
- b. seksinrichtingen.

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

8.1 Wetgevingzone - afwijkingsgebied

Het bevoegd gezag kan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - afwijkingsgebied' bij een omgevingsvergunning afwijken van het in artikel 5.2.1 onder c bepaalde teneinde het bouwen van twee-aaneen gebouwde woningen en/of maximaal 3 woningen aaneen toe te staan, onder de volgende voorwaarden:

- a. de concrete behoefte aan deze woningen wordt aangetoond;
- b. er mogen in totaal maximaal 6 woningen worden binnen deze aanduiding;
- c. het bouwplan doet geen afbreuk aan het bebouwingsbeeld;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden worden niet beperkt.

8.2 Vrijwaringszone - radar

8.2.1 Aanduidingsomschrijving

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

8.2.2 Bouwregels

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

8.2.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 8.2.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits advies is gevraagd aan de beheerder van het radarverstoringsgebied.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 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 niet meer dan 45,00 m;
- d. de bestemmingsregels in die zin dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde wordt vergroot tot niet meer dan 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 niet meer dan 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 welke ten hoogste 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw zal bedragen.

9.2 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 10 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 gemeente Hof van Twente parkeernormering, 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 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 11 Overgangsrecht

11.1 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.

11.2 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 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'De Marke III fase 2, Hengevelde'.

Bijlage 1 Parkeernormen

gebaseerd op CROW-publicatie 317, oktober 2012

stedelijkheidsgraad	weinig stedelijk		STEDELIJKE ZONE			buitengebied	opmerkingen
			centrum	schil centrum	rest		
hoofdfunctie	functie	eenheid	norm	norm	norm	norm	
WONEN	woning koop vrijstaand	woning	1,8	2,1	2,3	2,4	
	woning koop twee-onder-een-kap	woning	1,7	2	2,2	2,2	
	woning koop tussen/hoek	woning	1,5	1,8	2	2	
	etage koop duur	woning	1,6	1,9	2,1	2,1	
	etage koop midden	woning	1,4	1,7	1,9	1,9	
	etage koop goedkoop	woning	1,3	1,4	1,6	1,6	
	huurhuis vrije sector	woning	1,5	1,8	2	2	
	huurhuis sociale sector	woning	1,3	1,4	1,6	1,6	
	huur etage duur	woning	1,4	1,7	1,9	1,9	
	huur etage midden/goedkoop	woning	1,1	1,2	1,4	1,4	
	serviceflat/aanleunwoning	woning	1,05	1,1	1,2	1,2	
	kamerverhuur zelfstandig (niet-studenten)	kamer	0,55	0,65	0,7	0,7	
	kamerverhuur studenten (niet-zelfstandig)	kamer	0,25	0,25	0,25	0,25	
WINKELEN	buurtsupermarkt	100 m2 bvo	2,3	3,2	4,1	n.v.t.	
	discountsupermarkt	100 m2 bvo	3,7	5,6	7,5	n.v.t.	
	full service supermarkt (laag en middellaag prijsniveau)	100 m2 bvo	3,6	5,3	6,2	n.v.t.	
	full service supermarkt (middelhoog en hoog prijsniveau)	100 m2 bvo	4,1	4,6	5,6	n.v.t.	
	grote supermarkt	100 m2 bvo	6,6	7,6	8,6	n.v.t.	
	groothandel in levensmiddelen	100 m2 bvo	n.v.t.	7,1	7,1	n.v.t.	
	buurt- en dorpscentrum	100 m2 bvo	n.v.t.	3,3	4,0	n.v.t.	
	wijkcentrum (klein)	100 m2 bvo	n.v.t.	4	4,9	n.v.t.	
	(week)markt	1 m² marktkraam	0,225	0,225	0,225	n.v.t.	
	kringloopwinkel	100 m2 bvo	n.v.t.	1,25	1,95	2,25	
	bruin- en witgoedzaken	100 m2 bvo	4,01	6,15	8,15	9,25	
	woonwarenhuis/woonwinkel	100 m2 bvo	1,25	1,75	1,95	1,95	
	outletcentrum	100 m2 bvo	n.v.t.	9,5	10,4	10,4	
	bouwmart	100 m2 bvo	n.v.t.	1,85	2,45	2,45	
	tuincentrum	100 m2 bvo	n.v.t.	2,35	2,65	2,85	
	groencentrum	100 m2 bvo	n.v.t.	2,35	2,65	2,85	
	WERKEN	kantoor (zonder baliefunctie)	100 m2 bvo	1,85	2,35	2,55	2,55
commerciële dienstverlening (kantoor met baliefunctie)		100 m2 bvo	2,45	2,95	3,55	3,55	
arbeidsintensieve / bezoekersextensieve bedrijven		100 m2 bvo	1,55	1,95	2,35	2,35	
arbeidsextensieve / bezoekersextensieve bedrijven		100 m2 bvo	0,65	0,85	1,05	1,05	
bedrijfsverzamelgebouw		100 m2 bvo	1,35	1,75	1,95	1,95	
SPORT, CULTUUR EN ONTSPANNING		museum	100 m2 bvo	0,6	0,8	1,1	n.v.t.
	bibliotheek	100 m2 bvo	0,45	0,75	1,15	1,35	
	bioscoop	100 m2 bvo	3,2	8,0	11,1	13,7	
	filmtheater/filmhuis	100 m2 bvo	2,6	5,3	7,9	9,9	
	theater/schouwburg	100 m2 bvo	7,4	8,0	9,8	12,0	
	musicaltheater	100 m2 bvo	2,9	3,4	4,0	5,1	
	casino	100 m2 bvo	5,7	6,1	6,5	8,0	
	jachthaven	ligplaats	0,6	0,6	0,6	0,6	
	sporthal	100 m2 bvo	1,55	2,15	2,85	3,45	
	sportzaal	100 m2 bvo	1,15	1,95	2,85	3,55	
	sportveld (buiten)	ha. netto terrein	20,0	20,0	20,0	20,0	
	dansstudio	100 m2 bvo	1,6	3,9	5,5	7,4	
	fitnessstudio/sportschool	100 m2 bvo	1,4	3,4	4,8	6,5	
	fitnesscentrum	100 m2 bvo	1,7	4,5	6,3	7,4	
	squashhal	100 m2 bvo	1,6	2,4	2,7	3,2	
	tennisshal	100 m2 bvo	0,3	0,4	0,5	0,5	
	golf oefencentrum	centrum	n.v.t.	n.v.t.	51,1	56,2	
	golfbaan (18 holes)	18 holes, 60 ha	n.v.t.	n.v.t.	96,0	118,3	
	bowlingcentrum	bowlingbaan	1,6	2,3	2,8	2,8	
	biljart-/snookercentrum	tafel	0,85	1,15	1,35	1,75	
	wellnesscentrum	100 m2 bvo	n.v.t.	n.v.t.	9,3	10,3	
	sauna, hammam	100 m2 bvo	2,5	4,6	6,7	7,3	
	zwembad overdekt	100 m² opp. bassin	n.v.t.	10,7	11,5	13,3	
	zwembad openlucht	100 m² opp. bassin	n.v.t.	10,1	12,9	15,8	
	zwemparadijs	100 m2 bvo	n.v.t.	n.v.t.	12,5	n.v.t.	
	dierenpark	ha. netto terrein	8,0	8,0	8,0	8,0	
	attractie- en pretpark	ha. netto terrein	8,0	8,0	8,0	8,0	
	indoorspeeltuin (kinderspeelhal), gemiddeld en kleiner	100 m2 bvo	3,1	4,1	4,7	5,1	
	indoorspeeltuin (kinderspeelhal), groot	100 m2 bvo	4,1	4,6	5,6	6,1	
	indoorspeeltuin (kinderspeelhal), zeer groot	100 m2 bvo	5,1	5,9	6,9	7,1	
manege (paardenhouderij)	box	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	0,4		
volkstuint	per 10 tuinen	n.v.t.	1,25	1,35	1,45		
plantentuin (botanische tuin)	per gemiddelde tuin	n.v.t.	27,5	30,5	n.v.t.		
HORECA EN (VERBLIJFS) RECREATIE	camping (kampeerterrein)	standplaats	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	1,2	
	bungalowpark	bungalow	n.v.t.	n.v.t.	1,7	2,1	
	1* hotel	10 kamers	0,4	0,8	2,5	4,5	
	2* hotel	10 kamers	1,45	2,35	4,25	6,25	
	3* hotel	10 kamers	2,2	3,4	5,2	6,8	
	4* hotel	10 kamers	3,5	5,3	7,5	9,0	
	5* hotel	10 kamers	5,5	8,3	11,0	12,6	
	café/bar/cafetaria	100 m2 bvo	6,0	6,0	7,0	n.v.t.	
	restaurant	100 m2 bvo	11,0	11,0	15,0	n.v.t.	
	discotheek	100 m2 bvo	7,0	13,9	20,9	20,8	
evenementenhal/beursgebouw/congresgebouw	100 m2 bvo	5,5	6,5	8,5	n.v.t.		
GEZONDHEIDSZORG EN (SOCIALE) VOORZIENINGEN	ziekenhuis	100 m2 bvo	1,5	1,7	1,9	2,0	
	verpleeg- verzorgingstehuis	wooneenheid	0,6	0,6	0,6	n.v.t.	
	apotheek	apotheek	2,35	2,85	3,35	n.v.t.	
	huisartsenpraktijk (-centrum)	behandelkamer	2,25	2,75	3,25	3,25	
	fysiotherapiepraktijk (-centrum)	behandelkamer	1,35	1,65	1,95	1,95	
	consultatiebureau	behandelkamer	1,45	1,75	2,05	2,15	
	consultatiebureau voor ouderen	behandelkamer	1,3	1,6	2,0	2,2	
	tandartsenpraktijk (-centrum)	behandelkamer	1,65	2,15	2,55	2,65	
	gezondheidscentrum	behandelkamer	1,65	2,05	2,45	2,45	
	crematorium	(deels) gelijktijdige plechtigheid	n.v.t.	n.v.t.	30,1	30,1	
begraafplaats	(deels) gelijktijdige plechtigheid	n.v.t.	n.v.t.	31,6	31,6		
religiegebouw	zitplaats	0,15	0,15	0,15	n.v.t.		
ONDERWIJS	hogeschool	100 studenten	9,4	10,1	10,9	10,9	
	ROC	100 leerlingen	4,8	5,4	5,9	5,9	
	middelbare school	100 leerlingen	3,7	4,6	4,9	4,9	
	avondonderwijs	10 studenten	4,6	5,7	6,8	10,5	
	basisonderwijs (*)	leslokaal	1,0	1,0	1,0		exclusief Kiss & Ride
	creche / peuterspeelzaal / kinderdagverblijf (*)	100 m2 bvo	1	1,2	1,4	1,5	exclusief Kiss & Ride