

ideeën voor een plek

Bestemmingsplan Markelo-Oost, partiële
herziening Rijssenseweg 6 te Markelo



Bestemmingsplan Markelo-Oost, partiële
herziening Rijssenseweg 6 te Markelo

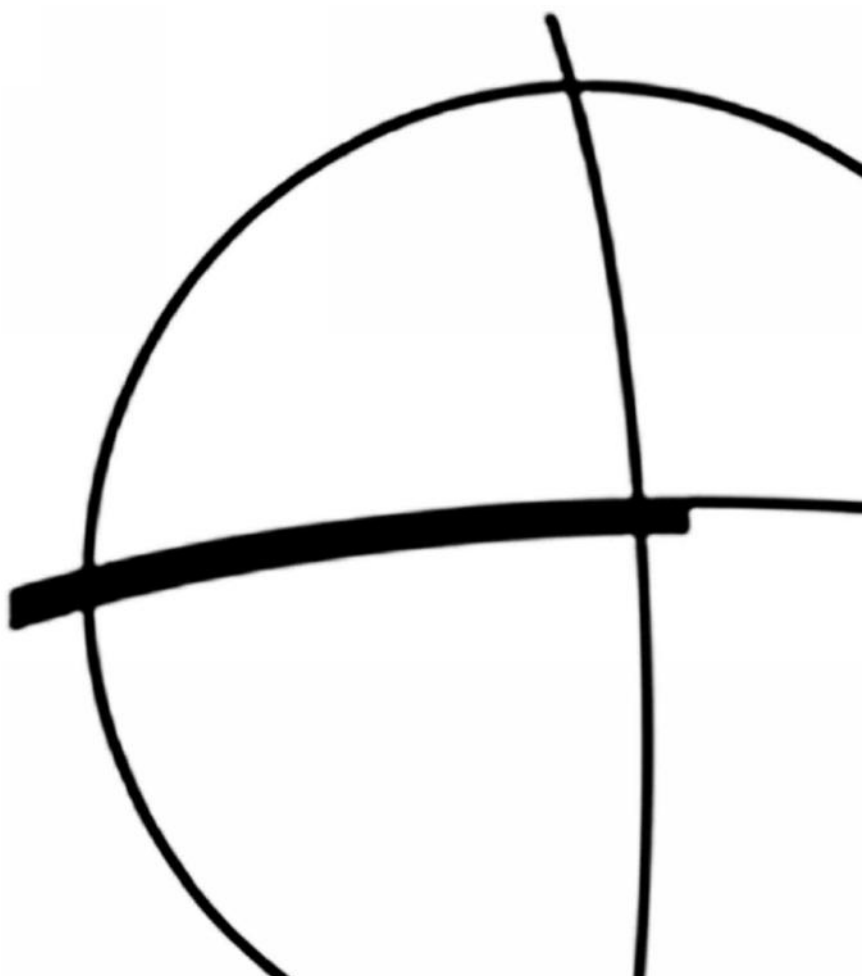
Inhoud:

Toelichting en bijlagen
Voorschriften
Plankaart

Versie 4.0

4 juni 2008

Projectnummer 050.00.06.39.00



Overzichtskaart



Gemeente Hof van Twente, bron: Topografische Dienst



V o o r s c h r i f t e n

Inhoudsopgave

Inleidende bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen	7
Artikel 2 Wijze van meten	11

Bestemmingsbepalingen

Artikel 3 Woongebied-1	15
------------------------	----

Algemene bepalingen

Artikel 4 Antidubbeltelbepaling	21
Artikel 5 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening	22
Artikel 6 Algemene gebruiksbealingen	23
Artikel 7 Algemene vrijstellingsbepalingen	24

Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 8 Strafbepaling	27
Artikel 9 Overgangsbepalingen	28
Artikel 10 Slotbepaling	29

Inleidende bepalingen

Artikel 1

Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

- a. **het plan:**
het bestemmingsplan Markelo-Oost, partiële herziening Rijssenseweg 6 te Markelo van de gemeente Hof van Twente;
- b. **de plankaart:**
de bestemmingsplankaart van het bestemmingsplan Markelo-Oost, partiële herziening Rijssenseweg 6 te Markelo bestaande uit één blad;
- c. **aan huis verbonden beroep:**
een (para)medisch, juridisch, administratief, therapeutisch, ontwerp-technisch, adviesgevend of daarmee gelijk te stellen dienstverlenend beroep, alsmede nevenactiviteiten in de vorm van kappers, autorij-scholen, assurantiekantoren, verzekeringskantoren, schoonheidsspecialisten, hondentrimsalons, kindercrèches, pedicures en naar de aard daarmee qua uitstraling op het woonmilieu vergelijkbare activiteiten en met uitzondering van detailhandel dat in 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;
- d. **achtererf:**
het deel van het bouwperceel dat is gelegen achter de bouwstrook;
- e. **bebouwing:**
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- f. **bebouwingspercentage:**
een op de plankaart of in de voorschriften aangegeven percentage dat de grootte aangeeft van de oppervlakte van het bouwperceel dat ten hoogste mag worden bebouwd;
- g. **bestaand bouwwerk:**
een bouwwerk dat ten tijde van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van terinzagelegging is ingediend;

- h. **bestaand gebruik:**
het gebruik dat bestaat ten tijde van het van kracht worden van het betreffende gebruiksverbod;
- i. **bestemmingsgrens:**
een op de plankaart aangegeven lijn die de grens vormt van een bestemmingsvlak;
- j. **bestemmingsvlak:**
een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;
- k. **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 en het vergroten van een standplaats;
- l. **bouwgrens:**
een op de plankaart aangegeven lijn die de grens vormt van een bouwvlak;
- m. **bouwlaag:**
het geheel van op gelijke of nagenoeg gelijke vloerhoogte gelegen ruimten in een gebouw, uitgezonderd kelders;
- n. **bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten en waarvan de omvang wordt bepaald door de kadastrale begrenzing ten tijde van de bouwaanvraag;
- o. **bouwstrook:**
het deel van het bouwperceel dat is gelegen tussen de voorgevelbouwgrens en de indelingslijn;
- p. **bouwvlak:**
een op de plankaart door bouwgrenzen omsloten vlak;
- q. **bouwwerk:**
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

- r. **d e t a i l h a n d e l :**
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- s. **e r k e r :**
een ondergeschikte uitbouw aan een gebouw met een beperkte omvang (breedte, hoogte, diepte), waardoor het stedenbouwkundig aanzicht niet wezenlijk wordt beïnvloed;
- t. **g e b o u w :**
elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- u. **g e b r u i k :**
het gebruiken, doen gebruiken en/of laten gebruiken;
- v. **i n d e l i n g s l i j n :**
een als zodanig op de plankaart aangegeven lijn ten behoeve van het indelen van een bouwvlak met het oog op een verschil in maatvoering;
- w. **s e k s i n r i c h t i n g :**
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;
- x. **v o o r g e v e l :**
de gevel van een gebouw die in architectonisch opzicht, dan wel gelet op de bestemming, als voorkant van dat gebouw kan worden aangemerkt;
- y. **v o o r g e v e l b o u w g r e n s :**
het (evenwijdig aan de indelingslijn) naar de weg gekeerde deel van de bouwgrens;
- z. **w o n i n g :**
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

- aa. woonoppervlak:
zowel de oppervlakte van de woning zelf als de bij de woning be-
grepen (bij)gebouwen.

Artikel 2

Wijze van meten

Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

- a. **peil:**
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;
- b. **de bouwhoogte van een bouwwerk:**
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- c. **de goothoogte van een bouwwerk:**
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, dan wel de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, ondergeschikte bouwdelen als goten van dakkapellen niet meegerekend;
- d. **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;
- e. **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 en dakkapellen;
- f. **de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:**
vanaf de zijdelingse grens van een bouwperceel tot enig punt van een gebouw.

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.

Bestemmingsbepalingen

Artikel 3

Woongebied-1

1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor 'woongebied-1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. verkeers- en verblijfsdoeleinden;
- c. groenvoorzieningen en water;
- d. openbare nutsvoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;

met dien verstande dat:

- onder wonen de uitoefening van een aan huis verbonden beroep mede is begrepen;
- onder water doeleinden voor afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater worden begrepen;
- seksinrichtingen, het bewonen van vrijstaande gebouwen niet zijnde woningen, niet in de bestemming zijn begrepen.

2 Bouwvoorschriften

- a. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van wonen gelden de volgende bepalingen:
 1. de gebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak en de woning in de bouwstrook;
 2. het aantal woningen per afzonderlijk deel van het bouwvlak bedraagt niet meer dan op de plankaart is aangegeven;
 3. per afzonderlijk bouwperceel gelden de volgende bepalingen:
 - a. de woningen worden vrijstaand en/of ten hoogste twee aaneen gebouwd met dien verstande dat:
 - de woningen vrijstaand worden gebouwd, voorzover op de plankaart aangeduid als 'vrijstaande woningen';
 - de woningen twee aaneen worden gebouwd, voorzover op de plankaart aangeduid als 'twee aaneengesloten';
 - voorzover de plankaart is voorzien van de aanduiding 'voorgevellijn' dient de voorgevel van de woningen ter plaatse van deze voorgevellijn te worden gebouwd.
 - b. de goot- en bouwhoogten per afzonderlijk onderdeel van het bouwperceel bedragen niet meer dan is aangegeven op de plankaart;
 - c. de dakhelling per afzonderlijk onderdeel van het bouwperceel bedraagt niet minder dan is aangegeven op de plankaart;

- d. de bouwperceelbreedte van een vrijstaande woning dient ten minste 15 m te bedragen, gemeten in de voorgevelbouw grens;
 - e. het bebouwingspercentage dat in (een deel van) een bouwvlak op de plankaart is aangegeven, mag in dat (deel van het) bouwvlak niet worden overschreden, met dien verstande dat de bebouwde oppervlakte van het achtererf niet meer mag bedragen dan 75 m²;
 - f. op een afstand van minder dan 3 m van de zijdelingse perceelgrens is het bouwen van gebouwen toegestaan, mits:
 - de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte van het bijbehorende achtererf, dan wel de goot- en bouwhoogte van de bestaande gebouwen indien deze meer bedragen;
 - de afstand tot de voorgevelbouw grens ten minste 5 m bedraagt, dan wel de afstand van het bestaande gebouw indien deze minder bedraagt;
 het bepaalde onder f geldt niet voor de aangebouwde zijden van de tot twee aaneen gebouwde woningen en de aaneengesloten woningen;
4. voor de voorgevelbouw grens van een woning is een erker toegestaan, met dien verstande dat deze:
- geen grotere bouwdiepte mag hebben dan 1,5 m;
 - geen grotere goothoogte mag hebben dan 3 m;
 - geen grotere oppervlakte mag hebben dan 6 m²;
 - geen grotere breedte mag hebben dan 60% van de voorgevelbreedte van de woning waartoe hij behoort;
 - niet tot gevolg mag hebben dat de afstand van de woning tot de aan de weg gelegen bouwperceelgrens minder dan 3,5 m bedraagt.
- b. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van verkeers- en verblijfsdoeleinden en openbare nutsvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:
1. de inhoud bedraagt per gebouw niet meer dan 50 m³;
 2. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m.
- c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
1. overkappingen ten behoeve van het wonen worden uitsluitend gebouwd binnen het bouwvlak of op minimaal 1 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van een gebouw;
 2. de hoogte van vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 6 m;
 3. de bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2,2 m,

met dien verstande dat 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 ten hoogste 1 m bedraagt.

3 Nadere eisen

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

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en verkeers- en verblijfsdoeleinden;
- b. de plaats van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een grotere horizontale oppervlakte dan 6 m² en/of een grotere bouwhoogte dan 1,5 m.

4 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- stedenbouwkundige karakteristieke gebouwen;

vrijstelling verlenen van het bepaalde in:

- a. lid 2, sub a, onder 3, onderdeel c:
voor een gedeeltelijk platte afdekking, dan wel een andere dakhelling;
- b. lid 2, sub a, onder 3, onderdeel e:
voor het vergroten van de bebouwde oppervlakte van het achtererf tot maximaal 150 m², mits het bebouwingspercentage niet wordt overschreden.
- c. lid 2, sub c, onder 3:
voor een grotere bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bij de toepassing van deze vrijstellingsbevoegdheid dienen de effecten op het woongenot van aangrenzende percelen bij de beoordeling te worden betrokken.

Bij de toepassing van deze vrijstellingsbevoegdheid dienen de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan te worden betrokken.

5 Specifieke gebruiksvoorschriften

Als gebruik in strijd met de bestemmingsomschrijving wordt in elk geval aangemerkt:

- het bewonen van vrijstaande gebouwen, niet zijnde woningen.

Algemene bepalingen

Artikel 4

Antidubbeltelbepaling

Geen bouwwerk of complex van bouwwerken mag worden opgericht, indien daardoor een ander bouwwerk of complex van bouwwerken met het daarbij behorende bouwperceel, hetzij niet langer zal blijven voldoen aan, hetzij in grotere mate zal gaan afwijken van het plan.

Artikel 5

Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9, lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behalve ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. richtlijnen voor de verlening van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b. bereikbaarheid van bouwwerken voor wegverkeer;
- c. bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. ruimte tussen bouwwerken;
- e. parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen;
- f. verbod tot bouwen op verontreinigde grond.

Artikel 6

Algemene gebruiksbe­palingen

- A Het is verboden gronden of opstallen te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in het plan aan de grond en/of bouwwerken gegeven bestemming.

- B Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid A, indien strikte toepassing van de verbodsbepalingen zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 7

Algemene vrijstellingsbepalingen

- 1 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:
 - a. de op de plankaart of in de voorschriften gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
 - b. het bepaalde in het plan en het toestaan dat het beloop of profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of verkeersintensiteit daartoe aanleiding geven;
 - c. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
 - d. het bepaalde in het plan voor het bouwen van antennes of masten, waarvan de bouwhoogte ten hoogste 25 m mag bedragen.

- 2 De onder 1 bedoelde vrijstelling mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van:
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - het bebouwingsbeeld;
 - de verkeersveiligheid.

- 3 Bij de toepassing van deze vrijstellingsbevoegdheid dienen de effecten op het woongenot van aangrenzende percelen, de milieuhinder, de mate van verkeersaantrekking, eventuele parkeeroverlast, buitenopslag van goederen en reclame-uitingen bij de beoordeling te worden betrokken.

O v e r g a n g s - e n s l o t b e p a l i n g e n

Artikel 8

Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in:

- artikel 3, lid 5;
- artikel 6, lid a;
- artikel 9, lid b.

ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken,
is een strafbaar feit in de zin van artikel 1a, onder 2° van de Wet op de
economische delicten.

Artikel 9

Overgangsbepalingen

A Overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken

Bestaande bouwwerken die in enigerlei opzicht van het plan afwijken, mogen, mits de bestaande afwijkingen naar de aard en omvang niet worden vergroot:

1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de bouwaanvraag geschiedt binnen 18 maanden na het tenietgaan.

B Overgangsbepaling ten aanzien van het gebruik

Het bestaande gebruik van gronden en bouwwerken dat in strijd is met de aan die gronden en bouwwerken gegeven bestemming en dat in enigerlei opzicht afwijkt van het plan mag worden voortgezet of gewijzigd, zolang en voorzover de strijdigheid van dat gebruik ten opzichte van het gebruik overeenkomstig de bestemming in dit plan, naar de aard en de omvang niet wordt vergroot.

C Uitzonderingen

1. Het bepaalde in lid A is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, doch zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.
2. Het bepaalde in lid B is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 10

Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel:
'Voorschriften deel uitmakende van het bestemmingsplan Markelo-Oost,
partiële herziening Rijssenseweg 6 te Markelo van de gemeente Hof van
Twente'.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

, voorzitter

, griffier

Colofon

Opdrachtgever

Gemeente Hof van Twente

Contactpersoon

De heer G. Schultink

Bestemmingsplan

BügelHajema Adviseurs

Projectleiding

Mevrouw drs. P.E. de Jong

BügelHajema Adviseurs

Projectnummer

050.00.06.39.00

BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordering en Milieu BNSP
Vaart nz 48-50
Postbus 274
9400 AG Assen
Telefoon: (0592) 31 62 06
Telefax: (0592) 31 40 35
E-mail: assen@bugelhajema.nl
www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort