

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



# Inhoudsopgave

## **Inleidende regels**

Artikel 1 Begrippen	7
Artikel 2 Wijze van meten	11

## **Bestemmings-regels**

Artikel 3 Groen-Groene ruimte	15
Artikel 4 Woongebied-1 (eindbestemming voor nieuwbouwlocaties)	16

## **Algemene regels**

Artikel 5 Anti-dubbeltelbepaling	21
Artikel 6 Algemene gebruiksregel	22
Artikel 7 Algemene ontheffingsregels	23

## **Overgangs- en slotregels**

Artikel 8 Strafbepaling	27
Artikel 9 Overgangsregels	28
Artikel 10 Slotregel	29



# Inleidende regels



# **Artikel 1**

## **Begrippen**

In deze regels wordt verstaan onder:

- a. **plan:**  
Bestemmingsplan 't Gijmink, Partiële herziening woning Gondalaan Goor van de gemeente Hof van Twente;
- b. **de plank kaart:**  
de plank kaart van het bestemmingsplan 't Gijmink, Partiële herziening woning Gondalaan Goor, bestaande uit de kaart, nummer 050.00.04.54.00;
- 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, assurantie kantoren, verzekerings-kantoren, schoonheidsspecialistes, 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 m<sup>2</sup> en de woning in overwe-gende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uit-werking of uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is;
- d. **achter erf:**  
het deel van het bouwperceel dat is gelegen achter de bouwstrook;
- e. **bebouwing:**  
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- f. **bestaand gebruik:**  
het gebruik dat bestaat ten tijde van het van kracht worden van het betreffende gebruiksverbod;
- g. **bestemmingsgrens:**  
de grens van een bestemmingsvlak;
- h. **bestemmingsvlak:**  
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

- i. **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;
- j. **bouwgrens**:  
de grens van een bouwvlak;
- k. **bouwperceel**:  
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- l. **bouwperceelgrens**:  
de grens van een bouwperceel;
- m. **bouwstrook**:  
het deel van het bouwperceel dat is gelegen tussen de voorgevelbouwgrens en de indelingslijn;
- n. **bouwvlak**:  
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;
- o. **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;
- p. **erker**:  
een ondergeschikte uitbouw aan een gebouw met een beperkte omvang (breedte, hoogte, diepte), waardoor het stedenbouwkundig aanzicht niet wezenlijk wordt beïnvloed;
- q. **gebouw**:  
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- r. **gebruik**:  
het gebruiken, doen gebruiken en/of laten gebruiken;

- s. **indelingslijn:**  
een als zodanig op de plankaart aangegeven lijn ten behoeve van het indelen van een bouwvlak met het oog op een verschil in maatvoering;
- t. **landschappelijke waarden:**  
de aan een gebied eigen betekenis uit het oogpunt van geomorfologie en landschapsschoon;
- u. **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;
- v. **semi-agrarische doeleinden:**  
vormen van extensief, niet-bedrijfsmatig agrarisch grondgebruik, al dan niet met een recreatief karakter;
- w. **voorgevel:**  
de gevel van een gebouw die in architectonisch opzicht, dan wel gelet op de bestemming, als voorkant van dat gebouw kan worden aangemerkt;
- x. **voorgevelbouwrens:**  
het (evenwijdig aan de indelingslijn) naar de weg gekeerde deel van de bouwrens;
- y. **voorgevelrooilijn:**  
de denkbeeldige lijn die de voorgevels van gebouwen en indien (nog) geen gebouwen aanwezig zijn, de voorgevelbouwgrenzen verbindt;
- z. **woning:**  
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 begrepen (bij)gebouwen;

- b b. zijerf:  
het deel of de delen van de bouwstrook dat is of die zijn gelegen tussen de bouwgrens en de zijdelingse bouwperceelgrens.
  
- c c. ontheffing (geldt tot van kracht worden nieuwe Wro)  
een vrijstelling, zoals bedoeld in de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

## **Artikel 2**

### **Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- a. dakhelling;  
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- b. peil:  
voor een bouwwerk in een bouwvlak, waar het peil door middel van een aanduiding op de plankaart is aangegeven: het niveau van 15 cm tot 35 cm boven de kruin van de bij deze aanduiding gelegen aanliggende weg;  
en indien geen aanduiding in een bouwvlak op de plankaart 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;
- c. 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;
- d. 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;
- e. 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;
- f. 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;

- g. 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.

B e s t e m m i n g s -  
r e g e l s



## **Artikel 3**

### **Groen-Groene ruimte**

#### **1 Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor groen-groene ruimte aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. semi-agrarische doeleinden in de vorm van weide en grasland en/of onbebouwde erven met landschappelijke waarden;
- b. water in de vorm van watergangen en sloten;
- c. groenvoorzieningen, zoals plantsoenen, groenstroken, bermen met beplanting.

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

#### **2 Bouwregels**

- a. Op deze gronden mogen geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

## **Artikel 4**

### **Woongebied-1 (eindbestemming voor nieuwbouwlocaties)**

#### **1 Bestemmingsomschrijving**

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

- a. wonen;
- b. verkeers- en verblijfsdoeleinden;

met dien verstande dat:

- onder wonen de uitoefening van een aan huis verbonden beroep mede is begrepen;
- seksinrichtingen, het bewonen van vrijstaande gebouwen, niet zijnde woningen en het gebruik van de autoboxen voor handelsdoeleinden en reparatiebedrijven niet in de bestemming zijn begrepen.

#### **2 Bouwregels**

- a. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van wonen gelden de volgende regels:
  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 één;
  3. per afzonderlijk bouwperceel geldt de volgende regel:
    - a. de woningen worden vrijstaand gebouwd;
    - b. de goot- en bouwhoogten en dakhelling per afzonderlijk onderdeel van het bouwperceel bedragen niet meer, dan wel niet minder dan is aangegeven op de plankaart, met dien verstande dat:
      - de minimale dakhelling niet geldt voor aanbouwen en gebouwen die niet behoren tot de woning die ten minste 2,5 m achter de voorgevel van de woning liggen en waarvan de bouwhoogte niet meer bedraagt dan de maximale goothoogte die is toegestaan op het achtererf;
    - c. de bouwperceelbreedte van een vrijstaande woning dient ten minste 15 m te bedragen, gemeten in de voorgevelbouw grens;
    - d. 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;
4. in afwijking van het bepaalde onder 1 is voor de voorgevelbouw grens van een woning 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 m<sup>2</sup>;
  - 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 bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
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 gebouwen;
  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;
  4. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

### **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;
- het zicht op monumenten

nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats van de gebouwen waarvan de toegestane goot- of bouwhoogte 3 m of meer bedraagt;
- b. de plaats van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een grotere horizontale oppervlakte dan 6 m<sup>2</sup> en/of een grotere bouwhoogte dan 1,5 m.

#### **4 Ontheffing van de bouwregels**

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

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

ontheffing verlenen van het bepaalde in:

- a. lid 2, sub a, onder 3, onderdeel b:  
voor een bouwhoogte van ten hoogste 6 m.

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

Bij de toepassing van deze ontheffingsbevoegdheid dienen de uitgangspunten van de welstandsnota te worden betrokken.

# A l g e m e n e r e g e l s



## **Artikel 5**

### **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 6**

### **Algemene gebruiksregel**

- A Het is verboden gronden of opstallen te 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 ontheffing van het bepaalde in lid A, indien strikte toepassing van de verbodsregels zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

## **Artikel 7**

### **Algemene ontheffingsregels**

- 1 Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing 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 toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
  - c. het bepaalde in het plan voor het bouwen van antennes, waarvan de bouwhoogte ten hoogste 25 m mag bedragen.
  
- 2 De onder 1 bedoelde ontheffing mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van:
  - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
  - het bebouwingsbeeld;
  - de brandveiligheid;
  - de verkeersveiligheid.
  
- 3 Bij de toepassing van deze ontheffingsbevoegdheid dienen de effecten op het woongenot van aangrenzende percelen, de milieuhinder, de mate van verkeersaanrekkings, 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 r e g e l s



## **Artikel 8**

### **Strafbepaling**

Overtreding van het bepaalde in artikel 6 wordt aangemerkt als een strafbaar feit, in de zin van artikel 1a onder 2 van de Wet op de economische delicten.

## **Artikel 9**

### **Overgangsregels**

#### **Overgangsrecht gebruik**

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. 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.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na de 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.
4. 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 10**

### **Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als "voorschriften deel uitmakende van het bestemmingsplan 't Gijmink, Partiële herziening woning Gondalaan Goor van de gemeente Hof van Twente".

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van .....

, voorzitter

, griffier



# Colofon

**Opdrachtgever**

Gemeente Hof van Twente

**Contactpersoon**

De heer S. Tichelaar

**Bestemmingsplan**

BügelHajema Adviseurs

**Fotografie**

BügelHajema Adviseurs

**Projectleiding**

De heer J.S. Plat

BügelHajema Adviseurs

**Supervisie**

De heer ir. J.A. Haarsma

BügelHajema Adviseurs

**Projectnummer**

050.00.04.54.00

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](mailto:assen@bugelhajema.nl)  
[www.bugelhajema.nl](http://www.bugelhajema.nl)

Vestigingen te Assen,  
Leeuwarden en Amersfoort