

**TAM-omgevingsplan gemeente Hof van Twente
Hoofdstuk 22 aj Dams Wichertsweg 2-4 Bentelo**

**TAM-
OMGEVINGSPLAN**



Datum:
Fase: ontwerp
Planid: NL.IMRO.1735.BGxDamsWichertsw2-OP10

**TAM-omgevingsplan gemeente Hof van Twente
Hoofdstuk 22 aj Dams Wichertsweg 2-4 Bentelo**

Inhoudsopgave

Motivering		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	6
1.3	Geldend omgevingsplan	7
1.4	Doelen van de wet	8
1.5	TAM-omgevingsplan	9
1.6	De bij het plan behorende stukken	9
1.7	Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2	Het plan	10
2.1	Huidige situatie	10
2.2	Toekomstige situatie	12
Hoofdstuk 3	Beleid	14
3.1	Rijksbeleid	14
3.2	Provinciaal beleid Overijssel	16
3.3	Gemeentelijk beleid	22
Hoofdstuk 4	Aspecten fysieke leefomgeving	28
4.1	Plan milieueffectrapportage	28
4.2	Milieubelastende activiteiten	30
4.3	Geur	31
4.4	Bodem	32
4.5	Geluid	34
4.6	Luchtkwaliteit	37
4.7	Omgevingsveiligheid	38
4.8	Water	39
4.9	Natuurwaarden	41
4.10	Archeologie en erfgoed	43
4.11	Trillingen	44
4.12	Verkeer / parkeren	45
4.13	Gezondheid	47
Hoofdstuk 5	Toelichting op de regels	48
5.1	Inleiding	48
5.2	Opzet regels	48
Hoofdstuk 6	Kostenverhaal	51
Hoofdstuk 7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	52
7.1	Voorkantsamenwerking	52
7.2	Participatie	52
7.3	Zienswijzen	52
Bijlagen bij de motivering		53
Bijlage 1	Erfinrichtingsplan	54
Bijlage 2	Verkennd (asbest)bodemonderzoek	56
Bijlage 3	Watertoets	115
Bijlage 4	Quicksan flora en fauna	123
Regels		165

Hoofdstuk 1	Algemene bepalingen	166
Artikel 1	Begrippen	166
Artikel 2	Toepassingsbereik	174
Artikel 3	Wijze van meten	175
Artikel 4	Aanvraagvereisten	176
Artikel 5	Algemeen gebruiksverbod	177
Hoofdstuk 2	Functies en activiteiten	178
Artikel 6	Agrarisch	178
Artikel 7	Wonen	180
Artikel 8	Waarde - Archeologische verwachting 1	182
Hoofdstuk 3	Algemene regels	184
Artikel 9	Anti-dubbeltelregel	184
Artikel 10	Algemene beoordelingsregels	185
Artikel 11	Algemene functieregels	187
Artikel 12	Algemene aanduidingsregels	188
Artikel 13	Algemene omgevingsplanactiviteiten	189
Artikel 14	Overige regels	192
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	193
Artikel 15	Overgangsrecht	193
Artikel 16	Slotregel	194
Bijlagen bij de regels		195
Bijlage 1	Quickscan flora en fauna	196
Bijlage 2	Erfinrichtingsplan	237
Bijlage 3	Verkennend (asbest)bodemonderzoek	239

Regels

Dit TAM-IMRO omgevingsplan is gericht op het faciliteren van een ruimtelijke ontwikkeling op de locatie en is als een nieuw hoofdstuk (Hoofdstuk 22aj) opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente Hof van Twente. Dit hoofdstuk is bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening, bedoeld in artikel 1.2.1, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening. Het is met de landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

De in dit op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl> uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van Hoofdstuk 22aj van het omgevingsplan van de gemeente Hof van Twente. In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '[22aj]' gelezen worden. In de kop van de bijlagen bij het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage '[22aj]' gelezen worden.

In de in dit deel weergegeven artikelen moet in de artikel kop na het woord 'Artikel' en de spatie '22aj.' gelezen worden. In de kop van de bijlagen bij het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage '22aj' gelezen worden.

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1 Begrippen

Voor de toepassing van dit hoofdstuk gelden de volgende begripsbepalingen:

1.1 Begripsbepalingen

De begripsbepalingen zoals opgenomen in het omgevingsplan van rechtswege zijn van overeenkomstige toepassing.

1.2 Aanvullende begripsbepalingen

Voor toepassing van dit omgevingsplan gelden de begripsbepalingen zoals benoemd in lid 1.3 tot en met 1.80 (alle hieronder genoemde begrippen).

1.3 Plan

Het TAM-omgevingsplan "TAM-omgevingsplan gemeente Hof van Twente Hoofdstuk 22 aj Dams Wichertsweg 2-4 Bentelo" met identificatienummer NL.IMRO.1735.BGxDamsWichertsw2-OP10 van de gemeente Hof van Twente.

1.4 omgevingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regel en de daarbij behorende bijlagen zoals aangegeven in het omgevingsplan van de gemeente Hof van Twente.

1.5 aan huis verbonden beroep

Een (para)medisch, juridisch, 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 een naar de aard daarmee qua uitstraling op het woonmilieu vergelijkbare activiteiten en met uitzondering van detailhandel en webwinkels, maar inclusief internetverkoop, dat in de eigen woning en of bij de woning behorende bijgebouwen 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 aan- en uitbouwen

Een gebouw dat is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.7 aanduiding

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.8 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.9 aanpasbare woning

Een woning die op de begane grond volledig rolstoeltoegankelijk is te maken, zonder uit- of aanbouwen te realiseren.

1.10 achtererfgebied

Erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 m van de voorkant van het hoofdgebouw.

1.11 afrastering

De afrastering bestaat uit gekloofde eiken of kastanje houten palen met 2 puntdraden.

1.12 agrarisch bedrijf

Een bedrijf dat is gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden, fokken en/of africhten van dieren, met dien verstande dat gebruiksgerichte paardenhouderijen niet zijn toegestaan.

1.13 agrarisch medegebruik

Een agrarisch gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie waarbinnen dit agrarisch gebruik is toegestaan.

1.14 archeologische relictten

Zaken welke zijn overgebleven uit een vroeger tijd en getuigen van een toestand die toenmaals was, en daarmee cultuurhistorisch waardevol zijn.

1.15 archeologisch deskundige

De regionaal (beleids)archeoloog of een andere door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van archeologische monumentenzorg.

1.16 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.

1.17 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.

1.18 archeologische waarde

Een toegekende waarde in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden.

1.19 bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.20 bed & breakfast

Een kleinschalige overnachtingaccomodatatie bestaande uit maximaal vier bedden, gericht op het bieden van de mogelijkheid tot toeristische 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 bedragen.

1.21 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.

1.22 bedrijfsgebouw

Een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf, niet zijnde de bedrijfswoning.

1.23 bedrijfswoning

Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die hoort bij en waarvan (een lid van) het huishouden functioneel gebonden is aan een bedrijf, instelling of voorziening in dat gebouw of op dat terrein.

1.24 begane grondvloer

De vloer van een gebouw, niet zijnde een keldervloer, op het peilniveau.

1.25 bestaand en legaal

- a. 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, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van inwerkingtreding is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;
- b. bij gebruik: het gebruik dat op het moment van de inwerkingtreding van het plan 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;

1.26 bijgebouw

Een bovengronds vrijstaand gebouw, dat door zijn vorm, functie, situering en/of afmetingen ondergeschikt is aan dat op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.27 bouwen

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.28 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.29 bouwmassa

Een verzameling bij elkaar horende gebouwen bestaande uit een vrijstaand hoofdgebouw dan wel twee of meer aaneen gebouwde hoofdgebouwen inclusief aan en uitbouwen.

1.30 bouwperceel

Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.31 bouwperceelgrens

De grens van een bouwperceel.

1.32 bouwvlak

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.33 bouwwerk

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.34 calamiteit

Een (natuur)ramp of een niet-verwachte gebeurtenis, die ernstige schade veroorzaakt.

1.35 caravanstalling

Het stallen van caravans, campers, tentwagens en overige kampeermiddelen.

1.36 cultuur en ontspanning

Het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten gericht op cultuur en ontspanning, met uitzondering van prostitutie en een seksinrichting.

1.37 cultuurhistorische waarden

De aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt.

1.38 detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten 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.

1.39 ecologische waarden

De aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door de onderlinge betrekkingen tussen dieren en planten en de omgeving waarin zij leven.

1.40 erfensemble

Het geheel van binnen een bouwperceel voorkomende bebouwing dat in samenhang zorgt voor een kenmerkend beeld van dat bouwperceel.

1.41 evenement

Een georganiseerde gebeurtenis, (openlucht)manifestatie, themadag of -week in de vorm van een voor publiek bestemde uitvoering/ verrichting van vermaak op het gebied van sport, muziek of op sociaal-cultureel vlak.

1.42 extensieve dagreactie

Recreatief medegebruik van gronden zoals wandelen, paardrijden, fietsen, varen, zwemmen en vissen, waarbij de recreatie geen specifiek beslag legt op de ruimte.

1.43 functiegrens

De grens van een functievak.

1.44 functievak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde functie.

1.45 gebouw

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.46 gebruiksgerichte paardenhouderij

Een bedrijf dat zich richt op het recreatief gebruik van paarden. Hieronder worden ook maneges en paardenpensions begrepen.

1.47 groepsaccommodatie

Een gebouw dat is bestemd voor periodiek recreatief nachtverblijf door groepen, met permanent daarvoor ingerichte ruimten met gemeenschappelijke voorzieningen.

1.48 grondgebonden agrarisch bedrijf

Een agrarisch bedrijf waarvan de bedrijfsvoering volledig of nagenoeg volledig is gericht op het gebruik maken van grond als productiemiddel zoals melkrundvee, schapen en paarden. Het biologisch houden van vee wordt geschaard onder een grondgebonden agrarisch bedrijf.

1.49 herbouw

Het oprichten van een bouwwerk, waarbij van het bestaande bouwwerk meer dan 60% van het oppervlak aan bestaande buitenwerkse gevels en daken wordt gesloopt.

1.50 hobbymatig agrarisch gebruik

Het gebruik van grond ten behoeve van agrarische activiteiten in een omvang die niet als bedrijfsmatig kan worden beschouwd.

1.51 hoofdgebouw

Gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige functie van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die functie het belangrijkste is;

1.52 huishouden

Een persoon die of groep personen die gezamenlijk een huishouding voert.

1.53 inrichtingsplan

Een plan bij realisering van nieuwe bouw- en/of gebruiksmogelijkheden waarin de ruimtelijke inpassing hiervan in de bestaande situatie wordt beschreven.

1.54 inwoning

Maximaal drie huishoudens die één woning bewonen met gemeenschappelijk gebruik van een of meerdere voorzieningen (zoals een gezamenlijke rioolaansluiting en/of hemelwatervoorziening en/of ruimte) en waarbij de woning uiterlijk uit één bouwmassa.

1.55 kampeermiddel

Tenten, tentwagens, kampeerauto's of toercaravans dan wel andere onderkomens of andere voertuigen of gedeelten daarvan, voor zover niet als bouwwerk aan te merken, die geheel of gedeeltelijk blijvend zijn bestemd of ingericht dan wel worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf, niet zijnde een stacaravan, chalets of trekkershutten.

1.56 karakteristieke bebouwing

Gebouwen die zijn aangewezen als Rijksmonument of gemeentelijk monument, alsmede gebouwen met een typisch Twentse bouwstijl of bebouwing die deel uitmaakt van een beeldbepalend ensemble, dan wel bebouwing die door de welstandscommissie of de ervenconsulent van het Oversticht als zodanig kan worden aangemerkt.

1.57 kas

Een gebouw waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander licht doorlatend materiaal ten behoeve van het kweken van vruchten, bloemen en/of planten, zoals een schuurkas en een permanente boog-/tunnelkas.

1.58 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.

1.59 landschappelijke waarden

De aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare -al dan niet begroeide- deel van het aardoppervlak, dat wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van niet-levende en levende natuur.

1.60 landschapsmaatregelen

Maatregelen ten behoeve van het versterken van het landschap c.q. de ruimtelijke kwaliteit.

1.61 levensloopbestendige woning

Een woning die volledig rolstoeltoegankelijk is.

1.62 manege

Een inrichting waar paarden worden gehouden en rijlessen worden gegeven.

1.63 nevenactiviteit

Een activiteit ondergeschikt aan de hoofdactiviteit in zowel oppervlakte (m²), omzet (€) als de effecten op het woon- en leefklimaat op de omgevingskwaliteit.

1.64 niet-grondgebonden agrarisch bedrijf

Een agrarisch bedrijf dat niet geheel of hoofdzakelijk van de open grond als agrarisch productiemiddel afhankelijk is, maar waarvan de productie geheel of overwegend in gebouwen plaatsvindt, zoals varkens-, kalver- of pluimveefokkerij, eendenmesterij of -fokkerij, champignonkwekerij en pot- en containerteelt. Hieronder worden hoveniers niet begrepen.

1.65 nieuwbouw

Het geheel oprichten van een bouwwerk, op een plek waar nog niet eerder een bouwwerk heeft gestaan, dan wel op de plek waar een bestaand bouwwerk heeft gestaan maar waarvan de fundering is verwijderd.

1.66 ondergronds

Onder peil.

1.67 overkapping

Een bouwwerk van één bouwlaag dat dient ter overdekking en niet of slechts gedeetelijk met wanden is omgeven (hieronder mede begrepen carports). Een overkapping is geen overig bouwwerk en de oppervlakte hiervan wordt meegerekend bij de oppervlakte van bijgebouwen, met uitzondering van overkappingen die zijn aangebouwd aan de woning.

1.68 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.

1.69 peil

- a. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: 35 cm boven de kruin van de weg ter plaatse van de 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.

1.70 recreatiewoning

Een permanent ter plaatse aanwezig gebouw, bestemd om uitsluitend door (het huishouden van) een persoon of groep van personen dat/die zijn hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar te worden gebruikt voor weekend en/of verblijfsrecreatie.

1.71 solitaire boom

Een solitaire boom heeft bij de plant een diameter van minimaal 10 cm. In het eindbeeld heeft de boom een minimale hoogte van 4 meter. Er dient gebruik gemaakt te worden van streekeigen soorten.

1.72 stacaravan

Een caravan of soortelijk onderkomen op wielen, 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.

1.73 teeltondersteunende voorzieningen

Bouwwerken, niet zijnde kassen, die door grondgebonden agrarische bedrijven toegepast worden om de teelt van fruit, bomen, groente of potplanten te bevorderen en te beschermen; hieronder wordt mede begrepen afdekfolies en palen ten behoeve van wijnteelt.

1.74 traditionele bebouwing

Bebouwing met een typisch Twentse bouwstijl die aansluit op de karakteristiek van ter plaatse aanwezige bebouwing en die wordt/is opgericht met gebruik van traditionele voor de streek kenmerkende materialen.

1.75 trekkershut

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

1.76 uitvoeren

Uitvoeren, het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven.

1.77 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.

1.78 voorgevel

De naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die op het moment van inwerkingtreding van het plan kennelijk als zodanig diende te worden aangemerkt.

1.79 voorkeursgrenswaarde

Ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting.

1.80 woning

Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van maximaal één huishouden dan wel meerdere huishoudens indien sprake is van inwoning.

Artikel 2 Toepassingsbereik

1. De besluiten op grond van artikel 22.1, onder a, van Omgevingswet zijn niet van toepassing voor zover het gaat over regels opgenomen in een besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet op de locatie, bedoeld in het derde lid.
2. De regels in afdeling 22.2 met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en afdeling 22.3 zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk.
3. De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie Dams Wichertsweg 2-4 te Bentelo en TAM-omgevingsplan gemeente Hof van Twente Hoofdstuk 22 aj Dams Wichertsweg 2-4 Bentelowaarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO. met identificatienummer NL.IMRO.1735.BGxDamsWichertsw2-OP10 zoals vastgelegd op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl>.

Artikel 3 Wijze van meten

3.1 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;

3.2 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

3.3 de goothoogte van het bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

3.4 de inhoud van het bouwwerk:

tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

3.5 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;

3.6 de afstand tot de perceelgrenzen:

tussen de grenzen van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

3.7 ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of functievlakken 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. functiegrens, met niet meer dan 1 m wordt overschreden.

Bij toepassing van deze regels wordt gemeten vanuit het hart van een lijn.

3.8 relatietekens

Daar waar twee of meer functievlakken dan wel bouwvlakken door middel van de aanduiding 'relatie' met elkaar zijn verbonden, gelden die functievlakken dan wel bouwvlakken bij de toepassing van deze regels als één functievlak respectievelijk één bouwvlak.

Artikel 4 Aanvraagvereisten

De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2 van dit plan, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit hoofdstuk.

Artikel 5 Algemeen gebruiksverbod

Het is verboden om gronden of bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig de aan de locatie toegedeelde functies.

Hoofdstuk 2 Functies en activiteiten

Artikel 6 Agrarisch

6.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als Agrarisch.

6.2 Functieomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bedoeld voor:

- a. hobbymatig agrarisch gebruik;
- b. de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf;
- c. de bestaande en legale nevenactiviteiten;
- d. extensieve dagrecreatie met bijbehorende wegen en paden;
- e. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- f. de bestaande nutsvoorzieningen;
- g. ontsluitingsvoorzieningen en ontsluitingsvoorzieningen voor naastgelegen functies;
- h. tijdelijke (maximaal 12 maanden) opslag van organisch materiaal ten behoeve van verbetering van de bodemstructuur;
- i. landschapsmaatregelen;

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

6.3 Beoordelingsregels

6.3.1 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak bedraagt maximaal:
 1. Teeltondersteunende voorzieningen, waarmee uitsluitend afdekfolie en palen ten behoeve van wijnteelt wordt bedoeld, 1,5 m;
 2. overige bouwwerken geen gebouwen zijnde 1 m;
 3. zonnepanelen 1,5 m.

6.3.2 *Toepassing beoordelingsregels*

Bij het toepassen van de beoordelingsregels zoals opgenomen in dit artikel worden tevens de algemene bouwregels zoals opgenomen in Artikel 10 Algemene beoordelingsregels acht genomen.

6.4 Specifieke functieregels

Het is verboden om binnen deze functie de volgende gebruiksactiviteiten te verrichten:

- Bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

6.5 Omgevingsplanactiviteit

6.5.1 *Paardenbakken*

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning paardenbakken te realiseren. Hierbij geldende volgende beoordelingsregels:

- a. binnen het bouwvlak dan wel direct aansluitend aan het bouwvlak, dan wel direct aansluitend aan de gronden met de functie Wonen met inachtneming van de

volgende maten:

1. minimaal 30 m uit de as van de weg;
 2. minimaal 30 m vanaf woningen van derden;
- b. voor zover de paardenbak direct aansluitend aan gronden met de functie Wonen is geprojecteerd, is deze uitsluitend toegestaan voor zover deze wordt gerealiseerd ten behoeve van de, op aangrenzende gronden gelegen, functie Wonen;
 - c. de oppervlakte maximaal 800 m² bedraagt, met dien verstande dat de oppervlakte binnen het bouwvlak maximaal 1.200 m² mag bedragen;
 - d. er wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing en erfinrichting door middel van een erfinrichtings- en/of beplantingsplan waartoe een landschapsdeskundige wordt geraadpleegd.

Artikel 7 Wonen

7.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als Wonen.

7.2 Functieomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bedoeld voor:

- a. maximaal twee wooneenheden, in de vorm van een gesplitste woning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - gesplitst';
- b. aan huis verbonden beroepen;
- c. bed & breakfast;
- d. ontsluitingsvoorzieningen en ontsluitingsvoorzieningen voor naastgelegen functies; met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, groenvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, tuinen en erven.

7.3 Beoordelingsregels

7.3.1 *Woningen*

Een woning voldoet aan de volgende kenmerken:

- a. goothoogte is maximaal 4 m;
- b. bouwhoogte is maximaal 10 m;
- c. inhoud is maximaal 750 m³.

7.3.2 *Bijgebouwen*

Bijgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. afstand tot het hoofdgebouw maximaal 25 m;
- b. oppervlakte per gesplitste woning, maximaal 75 m²;
- c. goothoogte maximaal 3 m;
- d. bouwhoogte maximaal 6 m;
- e. nieuwe bijgebouwen zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - nader onderzoek ecologie' uitsluitend toegestaan nadat:
 1. voorafgaand aan de sloop van de bestaande bijgebouwen een aanvullend ecologisch onderzoek is uitgevoerd waarin de in Bijlage 1 opgenomen quickscan flora- en fauna onderzoek de genoemde natuurwaarden zijn onderzocht; en
 2. indien uit dat onderzoek blijkt dat beschermde soorten aanwezig zijn, de benodigde maatregelen overeenkomstig de geldende natuurwetgeving zijn getroffen.

7.3.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 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. zonnepanelen 1,5 m;
- d. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 m.

7.3.4 Toepassing beoordelingsregels

Bij het toepassen van de beoordelingsregels zoals opgenomen in dit artikel, worden tevens de algemene beoordelingsregels, zoals opgenomen in Artikel 10 Algemene beoordelingsregels, in acht genomen.

7.4 Specifieke functieregels

7.4.1 Voorwaardelijke verplichting - landschappelijke inpassing

- a. het is verboden om gronden en nieuwe bouwwerken binnen deze functie te gebruiken zonder dat binnen één jaar na het in werking treden van het omgevingsplan uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in Bijlage 2 bij deze regels opgenomen landschappelijk inrichtingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en nieuwe bouwwerken binnen deze functie in gebruik worden genomen, indien binnen 24 maanden na onherroepelijk worden van dit TAM-IMRO plan uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in Bijlage 2 bij deze regels opgenomen landschappelijk inrichtingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

7.4.2 Voorwaardelijke verplichting - bodem

Tot een strijdig gebruik met lid 7.2 wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de nieuwe woning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - gesplitst' zonder dat de in het verkennend (asbest)bodemonderzoek opgenomen als Bijlage 3 bij deze regels vastgestelde asbestverontreiniging is gesaneerd.

Artikel 8 Waarde - Archeologische verwachting 1

8.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als Waarde - Archeologische verwachting 1.

8.2 Functieomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende functies, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

8.3 Beoordelingsregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende functies mogen geen nieuwe gebouwen en bestaande en legale gebouwen niet worden vergroot.

8.4 Omgevingsplanactiviteit

8.4.1 Afwijking gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bouwen ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende functies. Hierbij gelden de volgende beoordelingsregels:

- a. is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

8.4.2 Uitzondering

Een omgevingsvergunning als bedoeld onder het bepaalde 8.4.1 is niet vereist, indien:

- a. op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relicten aanwezig zijn;
- b. het bouwplan betrekking heeft op wijziging of vervanging van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande en legale fundering wordt benut;
- c. de, voor het bouwen benodigde, groundbewerkingen niet dieper zijn dan 0,40 m vanaf maaiveld of het nieuw te bebouwen oppervlak kleiner is dan 2.500 m².

8.4.3 Advies archeologisch deskundige

Alvorens het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld onder het bepaalde 8.4.1, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

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

8.5.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 8.2 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden uit te voeren. Hierbij gelden de volgende beoordelingsregels:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het verlagen van de bodem of afgraven van gronden;

- c. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,40 m vanaf maaiveld;
- d. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen en het aanbrengen van drainage;
- e. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- f. het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- g. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies;

8.5.2 *Voorwaarde*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8.5.1 wordt slechts verleend, indien door de werken, geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden, dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen de archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

8.5.3 *Uitzondering*

Een omgevingsvergunning als bedoeld onder het bepaalde 8.5.1 is niet vereist, indien:

- a. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. er sprake is van bodemingrepen kleiner dan 2.500 m² of van bodemingrepen niet dieper dan 0,40 m vanaf maaiveld;
- c. op basis van bureauonderzoek, inventariserend of aanvullend archeologisch vooronderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relictten aanwezig zijn;
- d. de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden
 1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 2. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8.5.1 of een ontgroningvergunning;
- e. de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden op aanvullend of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht.

8.5.4 *Advies archeologisch deskundige*

Alvorens het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8.5.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundig omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en eventueel te stellen voorwaarden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 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 10 Algemene beoordelingsregels

10.1 Bestaande maatvoering

10.1.1 Bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud van bouwwerken

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud van bouwwerken die legaal tot stand zijn gekomen meer bedraagt dan in de regels van dit plan is toegestaan, geldt de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

10.1.2 Bestaande afstand bouwwerken

In die gevallen dat de bestaande afstand van bouwwerken minder bedraagt dan in de regels van dit plan is voorgeschreven, geldt die afstand in afwijking daarvan als minimaal toegestaan.

10.1.3 Bestaande dakhelling

In die gevallen dat de bestaande dakhelling van gebouwen minder bedraagt dan in de regels van dit plan is voorgeschreven, geldt de dakhelling in afwijking daarvan als minimaal toegestaan.

10.1.4 Bestaande oppervlakte

Het bepaalde in lid 10.1.1 met betrekking tot de bestaande oppervlakte is niet van toepassing in geval van sloop en herbouw van bestaande bijgebouwen.

10.1.5 Bestaande inhoud

Het bepaalde in lid 10.1.1 met betrekking tot de bestaande inhoud is niet van toepassing in geval van sloop en herbouw van bestaande woningen.

10.1.6 Bestaande dakhelling

Het bepaalde in artikel 10.1.3 met betrekking tot de bestaande dakhelling is niet van toepassing in geval van sloop en herbouw van bestaande woningen.

10.2 Dakhelling gebouwen

10.2.1 Dakhelling gebouwen

De dakhelling van gebouwen bedraagt minimaal 18^o met uitzondering van boog- en serrestallen en ondergeschikte aan- en uitbouwen tenzij anders bepaald in hoofdstuk 2.

10.2.2 Afwijken dakhelling

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 10.2.1 voor het toestaan van een lagere dakhelling in het geval van bijzondere werkvormen die door de welstandscommissie als zodanig zijn aangemerkt.

10.3 Situering woningen

10.3.1 Afstand tot de weg

De afstand van een woning tot de openbare weg bedraagt minimaal de bestaande afstand.

10.3.2 Afwijking afstand tot de weg

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 10.3.1 voor het toestaan van een kleinere afstand van een woning tot de openbare weg, mits een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

10.3.3 *Afstand woning tot agrarisch bedrijf*

De afstand van een woning tot een bouwvlak van een agrarisch bedrijf bedraagt minimaal 50 m , dan wel de bestaande kleinere afstand.

10.4 **Situering bijgebouwen en paardenbakken**

Voor het bouwen van bijgebouwen en paardenbakken geldt dat deze uitsluitend mogen worden gebouwd op een afstand van minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de, op het betrokken bouwperceel gelegen woning.

10.4.1 *Afwijking*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 10.4 voor het toestaan van het bouwen van bijgebouwen en paardenbakken voor de voorgevel van de, op het betrokken bouwperceel gelegen woning, mits er achter de voorgevel geen ruimte is vanwege bijvoorbeeld de ligging aan de openbare weg of de situering op het erf (cultuur)historisch gezien logischer is.

Artikel 11 Algemene functieregels

11.1 Strijdig gebruik

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

- a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van zodanige gebruik voor het normale op de functie 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 functie 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 functies toestaan;
- e. een gebruik van recreatiewoningen, stacaravans, plattelandsappartementen, boerderijkamers en trekkershutten ten behoeve van permanente bewoning en/of zorgvoorzieningen;
- f. het (zelfstandig) bouwen van vrijstaande gebouwen, niet zijnde woningen.

Artikel 12 Algemene aanduidingsregels

12.1 Luchtvaartverkeerzone

12.1.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van de luchtvaartverkeerzone.

12.1.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de daar voorkomende bestemmingen mogen op de in artikel 12.1.1 bedoelde gronden geen bouwwerken met een bouwhoogte hoger dan 40 m worden gebouwd.

12.2 Reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied

Voor de gronden ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied' gelden de regels zoals opgenomen in Artikel 6 Agrarisch voor dit afzonderlijk gebied.

12.3 Vrijwaringszone - radar

12.3.1 Aanduidingsomschrijving

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

12.3.2 Beoordelingsregels

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

12.3.3 Omgevingsplanactiviteit

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 12.3.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere functies. Hierbij geldt dat er advies moet zijn gevraagd aan de beheerder van het radarverstoringsgebied.

Artikel 13 Algemene omgevingsplanactiviteiten

13.1 Afwijking vergroting 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. tot een inhoud 1.500 m³, mits kan worden voldoen aan onderstaande staffelmethode ten opzichte van compensatie:

Vergroting woning m ³ (vanaf 900 m ³)	Compensatie m ² sloopmeters
0-100	150
100-200	200
200-300	400
300-400	600
400-500	800
500-600	1.000

- c. tot een inhoud 2.000 m³, mits minimaal 1.500 m² (voormalige) (agrarische) bedrijfsbebouwing wordt gesloopt.

Om gebruik te maken van de afwijkingsbevoegdheid 13.1 onder a, b of c zijn de volgende voorwaarden toepassing:

1. de oppervlakte te slopen is bebouwing is afkomstig uit de gemeente Hof van Twente;
2. er wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing en erfinrichting door middel van een erfinrichtings- en/of beplantingsplan, bij het opstellen wordt een landschapsdeskundige geraadpleegd;
3. de minimale investering in ruimtelijke kwaliteit is vastgesteld in een schetsplan van de bebouwing en erfinrichtings- en/of beplantingsplan met een instandhoudingstermijn van 10 jaar. Het erfinrichtings- en/of beplantingsplan met instandhoudingstermijn zijn onderdeel van de te verlenen omgevingsvergunning;
4. geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van de belangen van eigenaren en/of gebruikers van omliggende gronden.

13.2 Afwijking bijgebouwen tot 450 m²

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken voor het herbouwen van één of meer bijgebouwen binnen een woonfunctie tot een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 150 m², mits:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen niet meer bedraagt dan 450 m²;
- b. voor iedere nieuw te bouwen vierkante meter boven de 150 m² de tweevoudige oppervlakte wordt gesloopt binnen de gemeente Hof van Twente;
- c. de op het erf bestaande karakteristieke bebouwing behouden blijft;
- d. de nieuw te bouwen bijgebouwen aansluiten bij de (karakteristiek van de) te handhaven bebouwing;
- e. uit een inrichtingsplan blijkt dat erfstructuur wordt gehandhaafd dan wel verbeterd, zowel ten aanzien van beplanting als bebouwing;
- f. geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

13.3 Afwijking evenementen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het plan voor het tijdelijk gebruik van gronden voor evenementen, mits:

- a. er voldoende parkeerplaatsen al dan niet op eigen terrein aanwezig zijn;
- b. de aan te brengen voorzieningen tijdelijk zijn wat inhoudt dat het houden van een evenement niet mag leiden tot onomkeerbare voorzieningen en/of ingrepen;
- c. in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- d. de belangen van eigenaars en/of gebruikers van betrokken of nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

13.4 Afwijking zonnepanelen aansluitend of buiten woonfunctie

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het plan voor het toestaan van zonnepanelen aansluitend aan of buiten de woonfunctie mits:

- a. onderbouwd is dat plaatsing van de zonnepanelen op het dak en binnen het functievak horende bij een woonfunctie niet de voorkeur van de eigenaar heeft;
- b. de overschrijding van het functievak horende bij de functie Wonen, maximaal 25 meter is en de bouwhoogte van de zonnepanelen maximaal 1,5 meter is;
- c. er wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing en erfinrichting door middel van een erfinrichtings- en/of beplantingsplan;
- d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden.

13.5 Afwijking speciale gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de artikelen ten aanzien van de voorwaardelijke verplichting voor de uitvoering van de inrichtingsplannen, met dien verstande dat deze minimaal gelijk zijn van de genoemde landschapsmaatregelen als gesteld in het betreffende inrichtingsplan. Verder geldt het volgende:

- er wordt voorzien in een minimaal gelijk beschermingsniveau van de landschappelijke waarde als gesteld in het inrichtingsplan;
- er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven.

13.6 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 oppervlakte van ten hoogste 75 m² en een bouwhoogte van ten hoogste 4 m ten dienste van het openbaar nut, zoals schakelhuisjes, wachthuisjes, transformatorhuisjes, telefoocellen, vleermuizenkelders, alsmede andere bouwwerken, zoals muurtjes, standbeelden, kleine religieuze bouwwerken en lichtmasten; gasdrukmeetstations en verkooppunten voor motorbrandstoffen uitgezonderd;
- c. de regels en toestaan dat een uitkijktoren gebouwd mag worden met een maximale hoogte van 15 m.

13.7 Voorwaarden algemene afwijkingsregels

Afwijking als bedoeld in artikel 13.7 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 14 Overige regels

14.1 Parkeren

- a. Indien de (wijziging van de) omvang, het bouwen van en/of de functie 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 de 'Parkeernormen gemeente Hof van Twente' danwel het meest recente parkeerbeleid van de gemeente Hof van Twente, 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
 - indien de afmetingen van bedoelde parkeerruimten minimaal 2,50 m bij 5 m en maximaal 3,25 m bij 6 m bedragen;
 - indien de afmetingen van een gereserveerde parkeerruimte voor een gehandicapte - voor zover die ruimte niet in de lengterichting aan een trottoir grenst - minimaal 3,50 m bij 5 m bedragen.
- c. Indien de functie 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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 Overgangsrecht bouwwerken

15.1.1

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het TAM-omgevingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd.
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

15.1.2

Artikel 15.1.1 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 geldend planologisch regime, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

15.2 Overgangsrecht gebruik

15.2.1

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het TAM-omgevingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

15.2.2

Het is verboden het met het TAM-omgevingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 15.2.1, 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.

15.2.3

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 15.2.1, 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.

15.2.4

Artikel 15.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende TAM-omgevingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het TAM-omgevingsplan gemeente Hof van Twente Hoofdstuk 22aj Dams Wichertsweg 2-4 Bentelo