# Regels

# Inhoudsopgave


| | | |
|---|---|---|
| **Hoofdstuk 1** | **Inleidende regels** | **3** |
| Artikel 1 | Begrippen | 3 |
| Artikel 2 | Wijze van meten | 7 |
| **Hoofdstuk 2** | **Bestemmingsregels** | **8** |
| Artikel 3 | Centrum | 8 |
| **Hoofdstuk 3** | **Algemene regels** | **11** |
| Artikel 4 | Anti-dubbeltelregel | 11 |
| Artikel 5 | Algemene gebruiksregels | 12 |
| Artikel 6 | Algemene afwijkingsregels | 14 |
| Artikel 7 | Algemene wijzigingsregels | 15 |
| **Hoofdstuk 4** | **Overgangs- en slotregels** | **16** |
| Artikel 8 | Overgangsrecht | 16 |
| Artikel 9 | Slotregel | 17 |
| **Bijlage bij de regels** | | **19** |
| **Bijlage 1** | **Landschapsplan** | **20** |

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

**1.1 plan:**
Het bestemmingsplan Den Ham PH Grotestraat 47 met identificatienummer NL.IMRO.1700.201913BPDHPH-vas1 van de gemeente Twenterand.

**1.2 bestemmingsplan:**
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);

**1.3 aan huis verbonden beroep:**
een dienstverlenend beroep dat door één van de bewoners op kleine schaal in een woning en/of aangebouwd ondergeschikt gebouw wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de betreffende beroepsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse;

**1.4 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;

**1.5 aanduidingsgrens:**
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

**1.6 bebouwing:**
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouw zijnde;

**1.7 bedrijfswoning**
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor ( het huishouden van) een persoon die een functionele binding heeft met het bedrijf ten behoeve van beheer en/of toezicht op het bedrijf;

**1.8 bestaand aantal woningen:**
het aantal woningen binnen één bouwperceel dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, met uitzondering van woningen die reeds in strijd waren met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling(en) van dat plan;

**1.9 bestaand bouwwerk:**
een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een vergunning voor het bouwen, met uitzondering van (het deel van) de bouwwerken die niet legaal gebouwd zijn.

**1.10 bestaand gebouw:**
een gebouw dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een vergunning voor het bouwen, met uitzondering van (het deel van) de gebouwen die niet legaal gebouwd zijn;

**1.11 bestaand gebruik:**
het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, met uitzondering van het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling(en) van dat plan.

**1.12 bestemmingsgrens:**
de grens van een bestemmingsvlak;

**1.13 bestemmingsvlak:**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.14 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;

**1.15 bouwgrens:**
de grens van een bouwvlak;

**1.16 bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

**1.17 bouwperceelgrens:**
de grens van een bouwperceel.

**1.18 bouwvlak:**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde zijn toegelaten;

**1.19 bouwwerk:**
Een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

**1.20 bijzondere woonvormen:**
a. een woonvorm waar bewoners niet nagenoeg zelfstandig wonen, met (voorzieningen voor) verzorging en begeleiding (ook 24-uurs begeleiding);
b. een groep personen die geen (duurzame) gemeenschappelijk huishouden voert, er is geen sprake van continuïteit in de samenstelling en onderlinge verbondenheid; woongroepen:
c. een groep personen die er bewust voor kiezen om met elkaar in één woning samen te wonen, zonder dat er sprake is van een gezinsverband of samenlevingsvorm.

**1.21 dienstverlenend beroep:**
de uitoefening van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hieraan gelijk te stellen gebied;

**1.22 eigen terrein:**
de bij de bouw- en/of gebruiksactiviteit behorende en daartoe bestemde gronden.

**1.23 gebouw:**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

**1.24 groenvoorzieningen:**
onbebouwd gebied, bestaande uit grasvelden, (opgaande) beplantingen, waterpartijen, speelvoorzieningen en voetpaden;

**1.25 hoofdbouw:**
een gebouw ten behoeve van bewoning dat op een bouwperceel in stedenbouwkundig opzicht als belangrijkste gebouw valt aan te merken;

**1.26 huishouden:**
Een persoon, of groep personen die een (duurzame) gemeenschappelijke huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan. Kenmerken van continuïteit in de samenstelling en een onderlinge verbondenheid zijn:

a. voor onbepaalde tijd samenleven;
b. een ieder neemt deel aan het gezinsleven, bijvoorbeeld samen eten en verdeling huishoudelijke taken;
c. eigen kamer, maar gemeenschappelijk sanitair, keuken en woonkamer;
d. personen worden niet door instelling geplaatst, er vindt geen behandelingstraject plaats.

Bedrijfsmatige kamerverhuur en bijzondere woonvormen vallen niet onder het begrip 'huishouden:'.

**1.27 inwoning:**
het bewonen van een ruimte, die deel uitmaakt van een woning die door een ander huishouden in gebruik is genomen en waarbij het maximaal aantal huishoudens per woning nooit meer bedraagt dan twee;

**1.28 kunstwerk:**
een bouwwerk geen gebouw zijnde ten behoeve van civieltechnische en/of infrastructurele doeleinden, zoals een brug, een dam, een duiker, een tunnel, een via- of aquaduct of een sluis, dan wel een voortbrengsel van de beeldende kunsten, dan wel een daarmee gelijk te stellen voorziening;

**1.29 laden en lossen:**
onmiddellijk nadat het voertuig tot stilstand is gebracht bij voortduring inladen of uitladen van goederen van enige omvang of enig gewicht, gedurende de tijd die daarvoor nodig is;

**1.30 MUPI**
afkorting van 'Mobilier Urbain à Publicité Illuminé', oftewel straatmeubilair in de vorm van een verlichte reclamezuil;

**1.31 ondergeschikt gebouw:**
een gebouw of een onderdeel van een gebouw behorend bij een (bedrijfs)woning, dat op een bouwperceel in stedenbouwkundig opzicht qua omvang en situering als ondergeschikt aan de hoofdbouw valt aan te merken. Hiervan is sprake indien het gebouw minimaal 1,5 m lager is dan de hoofdbouw;

**1.32 opslag:**
handelingen waarbij een stof of product voor een korte of langere tijd in een zekere ruimte min of meer statisch wordt gehouden;

**1.33 overslag:**
handelingen zoals (be)laden, lossen, overladen, hevelen en dergelijke voorzover niet op pneumatische of mechanische wijze, bijvoorbeeld kranen, transportbanden, leidingen;

**1.34 peil:**
a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang plus 0,25 m;
b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

**1.35 prostitutie:**
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen betaling;

**1.36 reclame:**
iedere openbare aanprijzing van goederen, diensten, of denkbeelden (tezamen: producten). Onder reclame wordt mede verstaan het vragen van diensten;

**1.37 rooilijn:**
de vanwege Burgemeester en Wethouders, zo nodig in het terrein, aangewezen lijn, welke op een zoveel mogelijk gelijkmatige afstand evenwijdig aan de as van de weg is gelegen en die:

- bij bestaande bebouwing zoveel mogelijk aansluit aan de ligging van de naar de wegzijde gekeerde gevels van deze bebouwing;
- bij het ontbreken van bestaande bebouwing is gelegen op een afstand van ten minste 10 m uit de as van de weg.

Indien op de verbeelding een rooilijn is aangegeven, geldt deze lijn als rooilijn;

**1.38 seksshop:**
detailhandel in overwegend erotische artikelen waaronder mede begrepen een videotheek waar overwegend erotische films worden verhuurd;

**1.39 stallen:**
in een garage of andere bewaarplaats zetten.

**1.40 voertuig:**
vervoermiddel dat dient om goederen of personen over land te vervoeren.

**1.41 vrijstaand ondergeschikt gebouw:**
een ondergeschikt gebouw, dat qua constructie en visueel vrij staat van de hoofdbouw of daarmee slechts is verbonden door een tuinmuur, haag of andere tuinafscherming;

**1.42 wonen:**
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

**1.43 woning:**
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor het niet recreatief huisvesten van één afzonderlijk huishouden en in het geval van inwoning voor maximaal 2 huishoudens;

## Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

**2.1 de dakhelling:**
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

**2.2 de goothoogte van een bouwwerk:**
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen zoals dakkapellen en wolfseinden en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen;

**2.3 de inhoud van een bouwwerk:**
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen, exclusief de inhoud van kelders voor zover deze zijn gelegen onder een gebouw en deze van buiten niet toegankelijk zijn;

**2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:**
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

**2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:**
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

**2.6 de afstand tot de perceelgrens:**
vanaf enig punt van een bouwwerk tot de perceelgrens.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van de plaatsing van gebouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilaster, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt.

# Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

## Artikel 3 Centrum

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. dienstverlening;
b. kantoren;
c. bedrijfswoning, uitsluitend overeenkomstig de bestaande situatie;
d. groenvoorzieningen;
e. verkeer en verblijf;
f. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
g. nutsvoorzieningen;
h. reclame objecten, onder andere in de vorm van lichtmastreclame, MUPI's en reclamedisplays.

Alsmede voor:

i. het behoud van karakteristieke bebouwing en omliggende erven, die worden gekenmerkt door onbebouwde tuinen en erven.

### 3.2 Bouwregels

*3.2.1 Algemeen*

Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt slechts verleend indien uit een door de aanvrager te overleggen rapport blijkt dat geen ontheffing op grond van de Flora en faunawetgeving nodig is dan wel dat, voorzover nodig, ontheffing is verkregen.

*3.2.2 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:*

a. de gebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
b. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' mag de goothoogte niet meer bedragen dan 6 meter;
c. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 9,5 meter;
d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan de aangegeven bouwhoogte;
e. het aantal bedrijfswoningen bedraagt ten hoogste het bestaande aantal;
f. de bestaande uitwendige hoofdvorm van het gebouw, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', dient te worden gehandhaafd.

*3.2.3 Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:*

a. de bedrijfswoningen dienen te worden gebouwd binnen het bouwvlak;
b. de bestaande uitwendige hoofdvorm van de woning, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', dient te worden gehandhaafd;
c. het aantal woningen bedraagt ten hoogste het bestaande aantal.

*3.2.4 Voor het bouwen van ondergeschikte gebouwen ten behoeve van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:*

a. ondergeschikte gebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
b. de goothoogte bedraagt niet meer dan 3 m, dan wel niet meer dan de goothoogte van het bestaande ondergeschikte gebouw indien deze hoger is;

c. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 5 m, dan wel niet meer dan de bouwhoogte van het bestaande ondergeschikte gebouw indien deze hoger is;
d. ondergeschikte gebouwen dienen op een afstand van ten minste 1 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning te worden gebouwd met uitzondering van aangebouwde ondergeschikte gebouwen met een diepte van ten hoogste 1,5 m en een maximum oppervlakte van 7,5 m²;
e. de gezamenlijke oppervlakte van de ondergeschikte gebouwen bij een bedrijfswoning bedraagt niet meer dan 150 m²;
f. de afstand tot de niet naar de weg gekeerde perceelgrens van het bouwperceel bedraagt ten minste 1 m, tenzij op de niet naar de weg gekeerde perceelgrens wordt gebouwd;
g. de gezamenlijke oppervlakte aan niet-vrijstaande ondergeschikte gebouwen mag nooit meer bedragen dan de oppervlakte van de hoofdbouw;
h. de gezamenlijke oppervlakte aan vrijstaande ondergeschikte gebouwen mag niet meer dan 50 m² bedragen;
i. de afstand van vrijstaande ondergeschikte gebouwen tot andere gebouwen dient minimaal 1 m te bedragen, dan wel minimaal de bestaande afstand indien deze kleiner is.

*3.2.5 Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:*

a. de hoogte binnen het bouwvlak mag ten hoogste 9 m bedragen;
b. de hoogte buiten het bouwvlak mag ten hoogste 3 m bedragen;
c. de hoogte van erfafscheidingen mag ten hoogste 2 m bedragen;
d. de hoogte van vlaggenmasten mag ten hoogste 8 m bedragen;
e. de hoogte van kunstwerken mag ten hoogste 3,5 m bedragen.

## 3.3 Nadere eisen

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

- de woon- en werksituatie;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- de verschijningsvorm van de gebouwen;

nadere eisen stellen aan:

a. de plaats en oriëntatie van gebouwen in die zin dat de hoofdbouwen in de rooilijn moeten worden gebouwd, ondergeschikte gebouwen 1 m achter de rooilijn moeten worden gebouwd en de gebouwen zich niet mogen oriënteren op de achterliggende onbebouwde ruimte;
b. de goot- en bouwhoogte en dakvorm bij verbouw van gebouwen; deze dienen aan te sluiten bij het bestaande gebouw;
c. de bouwhoogte van de hoofdbouw in die zin dat het verschil met de goothoogte ten minste 2 m dient te bedragen;
d. de plaats van bouwwerken geen gebouw zijnde, met een grotere horizontale oppervlakte dan 6 m² en/of een grotere bouwhoogte dan 1,5 m;
e. de situering van de parkeerplaatsen in die zin dat de parkeerplaatsen binnen het bouwvlak een aaneengesloten geheel dienen te vormen met de parkeerplaatsen buiten het bouwvlak en de gezamenlijke oppervlakte van de parkeerplaatsen binnen het bouwvlak ten hoogste 25% mag bedragen van de gezamenlijke oppervlakte van de parkeerplaatsen buiten het bouwvlak;
f. de goothoogte, bouwhoogte en plaatsing van de gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' en de plaatsing van overige bebouwing op het bijbehorende bouwperceel en omliggende percelen met het oog op het streven naar handhaving van de karakteristiek.

### 3.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in 3.2.2 onder b, c en d en een hogere goot- en bouwhoogte toestaan, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
c. de bebouwing dient qua maat en schaal te passen in het stedenbouwkundig beeld van het plangebied.

### 3.5 Specifieke gebruiksregels

a. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken, dan wel te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de in 3.1 gegeven bestemmingsomschrijving.
b. Onder strijdig gebruik als bedoeld onder 3.5 sub a wordt in ieder geval begrepen:
    1. het gebruik van de gronden ten behoeve van de op- en overslag van goederen binnen 3 m van de niet naar de weg gekeerde perceelsgrens van de bedrijfsgebouwen;
    2. het gebruik van de gronden ten behoeve van de opslag van goederen voor de naar de weg gekeerde gevel van de bedrijfsgebouwen;
c. het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en seksshops.

#### *3.5.1 Voorwaardelijke verplichting - Groeninpassing*

a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het bouwen en gebruiken/het in gebruik laten nemen van nieuwe bouwwerken welke kunnen worden gebouwd en gebruikt overeenkomstig de in artikel 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de inrichtingsmaatregelen conform het in Bijlage 1 opgenomen Landschapsplan;
b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen nieuwe bouwwerken overeenkomstig de in 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebouwd en gebruikt onder de voorwaarde dat binnen 2 jaar na onherroepelijk worden van het de omgevingsvergunning voor het bouwen uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de inrichtingsmaatregelen conform het in Bijlage 1 opgenomen Landschapsplan teneinde te komen tot een goede erfinrichting;

### 3.6 Afwijken van de gebruiksregels

a. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in 3.5, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

#### *3.6.1 Groeninpassing*

Burgemeester en wethouders kunnen via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.5.1 onder a indien in plaats van de inrichtingsmaatregelen zoals opgenomen in Bijlage 1, andere landschapsmaatregelen wordt getroffen, met dien verstande dat:

a. de inrichtingsmaatregelen minimaal gelijk zijn aan de in Bijlage 1 opgenomen inrichtingsmaatregelen en voorzien in een minimaal gelijk kwaliteitsniveau binnen het plangebied waarvoor de in Bijlage 1 genoemde inrichtingsmaatregelen zijn bepaald;
b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

# Hoofdstuk 3 Algemene regels

## Artikel 4 Anti-dubbeltelregel

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 5 Algemene gebruiksregels

## 5.1 Parkeren en laden/lossen

### *5.1.1 Algemene parkeer- en laad/losregels*

Het is verboden te bouwen dan wel het gebruik van gronden en/of bouwwerken te wijzigen indien er niet wordt voldaan aan de op grond van dit artikel gestelde eisen ten aanzien van parkeren en/of stallen van voertuigen en/of het laden en lossen van goederen.

### *5.1.2 Specifieke parkeerregels bij bouwen*

Bij omgevingsvergunning voor bouwen geldt de regel dat de inrichting van de bij het bouwplan behorende en daartoe bestemde gronden zodanig moet plaatsvinden dat op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid ten behoeve van het parkeren en/of stallen van voertuigen wordt gerealiseerd en in stand gehouden.

### *5.1.3 Specifieke parkeerregels bij gebruikswijzigingen*

Indien het wijzigen van het gebruik van gronden en/of bouwwerken daartoe aanleiding geeft, moet, voor wat betreft de toename in de parkeer- en/of stallingsbehoefte, op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid ten behoeve van het parkeren en/of stallen zijn gerealiseerd en in stand gehouden.

### *5.1.4 Specifieke laad- en losregels*

Voor het laden en lossen van goederen moeten op eigen terrein voldoende laad- en losvoorzieningen zijn gerealiseerd en in stand gehouden.

### *5.1.5 Gemeentelijke beleidsregels*

Aan de hand van de gemeentelijke beleidsregels in de Nota parkeernormen gemeente Twenterand 2018 wordt bepaald of sprake is van voldoende parkeergelegenheid en/of voldoende laad- en losvoorzieningen. Indien gedurende de planperiode de beleidsregels wijzigen, gelden de gewijzigde beleidsregels.

### *5.1.6 Afwijkingsbevoegdheid*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in het eerste, tweede en/of derde lid:

a. indien het voldoen aan die regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
b. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

### *5.1.7 Specifieke gebruiksregels*

Tot een gebruik in strijd met de bestemmingen wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en/of bouwwerken, waarbij niet is voorzien in voldoende parkeergelegenheid en/of voldoende laad- en losvoorzieningen.

## 5.2 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- het gebruik van vrijstaande ondergeschikte gebouwen als woning;
- het gebruik van (een deel van) een bedrijfsgebouw als woning;
- het gebruik van gronden ten behoeve van de opslag van goederen voor de naar de weg gekeerde gevel van bedrijfsgebouwen;

- het gebruik van bouwwerken en gronden als stort en overslag van al dan niet aan het gebruik onttrokken goederen en materialen, anders dan als tijdelijke opslag ten behoeve van het normale gebruik en onderhoud;
- het gebruik van gronden en bouwwerken voor enige vorm van beroep, handel en/of bedrijf, met uitzondering van aan huis verbonden beroepen;
- het gebruik van gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatie met een kleinschalig karakter;
- het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van prostitutie en seksshops.

# Artikel 6 Algemene afwijkingsregels

## 6.1 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:

a. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals luchtkokers, liftschachten en lichtkappen met maximaal 10% van de oppervlakte van het betreffende gebouw wordt vergroot, mits:
   1. deze vergroting niet meer dan 20 m² bedraagt;
   2. de vergroting niet leidt tot een bouwhoogte welke meer dan één maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw bedraagt;
b. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen voor het verhogen van de bouwhoogte voor installaties en dergelijke voor ten hoogste 20% van de oppervlakte van de gebouwen tot maximaal 15 m om te kunnen voldoen aan de milieuvoorwaarden;
c. het afwijken van bebouwingsgrenzen en overige aanduidingen op de verbeelding met maximaal 5 m ten opzichte van hetgeen op de verbeelding is aangegeven onder voorwaarde dat deze afwijkingen noodzakelijk zijn in verband met de uitmeting van het terrein, dan wel uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de grond gewenst zijn;
d. het bepaalde in het plan en toestaan 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;
e. het bepaalde in het plan voor het bouwen van antennes, waarvan de bouwhoogte ten hoogste 10 m mag bedragen en voor een centrale antenne tot een bouwhoogte van ten hoogste 25 m;
f. het bepaalde in het plan en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits:
   1. de inhoud per gebouwtje niet meer dan 100 m3 bedraagt;
   2. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 15 m bedraagt;
g. het bepaalde in het plan voor het bouwen van kunstwerken, met dien verstande dat de hoogte niet meer mag bedragen dan 6 m.

## 6.2 Voorwaarden voor afwijken

De onder 6.1 bedoelde afwijkingen mogen niet leiden tot een onevenredige aantasting van:

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de verkeersveiligheid;
c. de milieusituatie;
d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
e. de verschijningsvorm van de gebouwen.

# Artikel 7 Algemene wijzigingsregels

### 7.1 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:

a. de plaats en richting van bebouwingsgrenzen en bestemmingsgrenzen en overige aanduidingen op de verbeelding met maximaal 10 m kunnen worden gewijzigd ten opzichte van hetgeen op de verbeelding is aangegeven, onder de voorwaarde dat deze afwijkingen uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de grond zijn gewenst;
b. een transformatorstation, gasdrukmeet- en regelstation, rioolgemaal en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwwerken van openbaar nut mogen worden gebouwd tot een maximum inhoud van 400 m³ en een maximum bouwhoogte van 4 m.

### 7.2 Voorwaarden voor wijziging

De onder 7.1 bedoelde wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van:

- de woon- en werksituatie;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

# Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

## Artikel 8 Overgangsrecht

### 8.1 Overgangsrecht bouwwerken

*8.1.1 Algemeen*

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, 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 wordt gedaan binnen 18 maanden na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

*8.1.2 Afwijking*

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van lid 8.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 8.1.1 met maximaal 10%.

*8.1.3 Uitzondering overgangsrecht bouwwerken*

Lid 8.1.1 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 geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

### 8.2 Overgangsrecht gebruik

*8.2.1 Algemeen*

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

*8.2.2 Strijdig gebruik*

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 8.2.1, 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.

*8.2.3 Verboden gebruik*

Indien het gebruik, bedoeld in lid 8.2.1, 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.

*8.2.4 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik*

Lid 8.2.1 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 9 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Den Ham PH Grotestraat 47'.

## Bijlage bij de regels

# Bijlage 1 Landschapsplan