TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22d Kroezenhoek PH
Zomerweg 22

Inhoudsopgave

Regels		**3**
Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**4**
Artikel 1	Begripsbepalingen	4
Artikel 2	Meet- en rekenbepalingen	5
Artikel 3	Toepassingsbereik	6
Hoofdstuk 2	**Functies en gebiedsaanwijzingen**	**7**
Artikel 4	Bedrijventerrein	7
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**9**
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	9
Artikel 6	Ruimtelijke bouwactiviteiten	10
Artikel 7	Planologische gebruiksactiviteiten	11
Hoofdstuk 4	**Overgangsrecht**	**12**
Artikel 8	Overgangsrecht	12

Regels

Dit plan beoogt een wijziging van het omgevingsplan ten behoeve van het realiseren van één bedrijfswoning en het wegbestemmen van een bestaande aanduiding voor een tweede bedrijfswoning ter plaatse van het adres Zomerweg 22 in Den Ham. Juridisch is het plan een nieuw hoofdstuk in het omgevingsplan van de gemeente Twenterand. Dit hoofdstuk is op grond van artikel 11.1 lid 2 Besluit elektronische publicaties bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

De in dit deel van het omgevingsplan weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22d van het omgevingsplan van de gemeente Twenterand. In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '22d' gelezen worden. De bijlage bij de in deze voorziening weergegeven hoofdstukken moet gelezen worden als onderdeel van Bijlage 22d bij het omgevingsplan van de gemeente Twenterand.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begripsbepalingen

Voor de toepassing van dit hoofdstuk gelden de volgende begripsbepalingen:

1. Bijlage 1 bij dit 'TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22d Kroezenhoek PH Zomerweg 22' bevat begripsbepalingen voor de toepassing van dit TAM-IMRO-deel van het omgevingsplan.
2. De bijlage bij de Omgevingswet, bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling, zijn van overeenkomstige toepassing op dit 'TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22d Kroezenhoek PH Zomerweg 22', tenzij in Bijlage 1 bij dit TAM-omgevingsplan daarvan is afgeweken.

Artikel 2 Meet- en rekenbepalingen

De meet- en rekenbepalingen uit artikel 22.24 van het omgevingsplan zijn van overeenkomstige toepassing op het meten van de waarden die in dit hoofdstuk in meters (m), m² of m³ zijn uitgedrukt, voor zover hiervan niet is afgeweken in het bepaalde in dit artikel. Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 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.

2.2 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.

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.4 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.

2.5 afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens

tussen de zijdelingse grenzen van een bouwperceel en een bepaald punt van het op dat bouwperceel voorkomend (hoofd)gebouw, waar die afstand het kortst is.

2.6 bebouwingspercentage

de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen op een bouwperceel in procenten van de oppervlakte van het terrein.

2.7 peil

de gemiddelde hoogte van het aansluitende, afgewerkte terrein ter plaatse.

Artikel 3 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 het adres Zomerweg 22, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1700.TAMPHZomerweg22-vas1 zoals vastgelegd op https://www.ruimtelijkeplannen.nl.

Hoofdstuk 2 Functies en gebiedsaanwijzingen

Artikel 4 Bedrijventerrein

4.1 Functieomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden mogen worden gebruikt voor:

a. bedrijven ter plaatse van de aanduidingen:
   1. 'bedrijf tot en met categorie 3.1': bedrijven in de categorieën 1 tot en met 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
b. een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
c. in- en uitritten;
d. opslag van goederen, met dien verstande, dat opslag van goederen uitsluitend mag plaatsvinden ter plaatse van de aanduiding 'opslag';

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

4.2 Beoordelingsregels

4.2.1 Toepassingsbereik

In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.29 gelden de in artikel 4.2 opgenomen beoordelingsregels.

4.2.2 Oppervlakte bouwperceel

De oppervlakte van een bouwperceel bedraagt maximaal 2 hectare.

4.2.3 Algemene beoordelingsregels

De bebouwing dient te voldoen aan de volgende regels:

a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd;
b. voorzover een gevellijn is aangegeven dienen de voorgevels van de gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' te worden gebouwd;
c. de afstand van de gebouwen tot de zijdelingse en achterste (bouw)perceelsgrens bedraagt minimaal 3 m;
d. de bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen bedraagt maximaal 12 m;
e. het bebouwingspercentage mag maximaal 60 bedragen;
f. ten aanzien van de bedrijfswoningen geldt dat;
   1. de inhoud van de bedrijfswoning maximaal 1.000 m³ bedraagt;
   2. de goothoogte en bouwhoogte van de bedrijfswoningen maximaal 6 m respectievelijk 9 m bedragen;
   3. de gezamenlijke oppervlakte van de ondergeschikte gebouwen bij een bedrijfswoning maximaal 75 m² mag bedragen;
   4. de goothoogte van de ondergeschikte gebouwen maximaal 3 m bedraagt;
g. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal bedragen:
   1. 2 m voor wat betreft terreinafscheidingen;
   2. 12 m voor wat betreft bedrijfsinstallaties, licht- en vlaggenmasten;
   3. 4 m voor wat betreft overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.3 Maatwerkvoorschriften

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ten behoeve van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties maatwerkvoorschriften te stellen met betrekking tot de situering van de bebouwing en van in- en uitritten in verband met:

- het voorkomen van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden vaan aangrenzende gronden;
- verkeersveiligheid (uitzichthoeken);

- brandspreventie.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 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 6 Ruimtelijke bouwactiviteiten

6.1 Bestaande afmetingen

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen meer bedraagt dan in de bouwregels in Hoofdstuk 2 van deze regels is toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud in afwijking daarvan als maximaal toegestaan

6.2 Bestaande afstanden

In die gevallen dat de bestaande afstand van een bouwwerk tot enige op de verbeelding of in de regels aangegeven lijn dan wel tot een ander bouwwerk, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand is gekomen minder bedraagt dan in de bouwregels in Hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt die afstand in afwijking daarvan als minimaal toegestaan.

Artikel 7 Planologische gebruiksactiviteiten

7.1 Parkeren en laden/lossen

7.1.1 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.

7.1.2 Specifieke parkeerregels

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of wijziging van gebruik, geldt de regel dat op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid ten behoeve van het parkeren en/of stallen van voertuigen wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

7.1.3 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.

7.1.4 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.

7.2 Verboden gebruik

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is het verboden gronden of bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig de aan die locatie toegedeelde functies en activiteiten. Hieronder wordt in ieder geval gerekend:

a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig 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 (detail)handel of containerteelt, anders dan de regels van de functies toestaan;
d. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie;
e. een gebruik van gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatie, anders dan de regels van de functies toestaan;
f. het gebruik van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van reclame-uitingen, anders dan voor de eigen bedrijfsvoering of de verkoop van eigen producten;
g. het gebruik van bijgebouwen ten behoeve van permanente bewoning;
h. het (zelfstandig) bewonen van vrijstaande gebouwen, niet zijnde woningen;
i. een gebruik van gronden en bouwwerken voor het beproeven van voertuigen, voor het racen of crossen met motorvoertuigen of bromfietsen en voor het beoefenen van de modelvliegsport.

Hoofdstuk 4 Overgangsrecht

Artikel 8 Overgangsrecht

8.1 Overgangsrecht bouwwerken

8.1.1 Overgangsbepaling

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het omgevingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijken van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
b. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
c. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het
d. bouwwerk is teniet gegaan.

8.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning

a. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in artikel 8.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 8.1.1 met maximaal 10%.

8.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

a. Artikel 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

a. 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.

8.2.2 Strijdig gebruik

a. Het is verboden het met het TAM-omgevingsplan 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

a. indien het gebruik, bedoeld in artikel 8.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode van 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

a. Lid 8.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende omgevingsplan daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Bijlage bij regels

Bijlage 1 Begripsbepalingen

1.1 TAM-omgevingsplan

het TAM-omgevingsplan TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22d Kroezenhoek PH Zomerweg 22 met identificatienummer NL.IMRO.1700.TAMPHZomerweg22-vas1 van de gemeente Twenterand;

1.2 bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die kennelijk slechts is bedoeld voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de functie van de grond en/of het terrein, noodzakelijk moet worden geacht.

1.3 bestaand bouwwerk

een bouwwerk dat ten tijde van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan bestaat, wordt gebouw, dan wel nadien krachtens een omgevingsvergunning, waarvoor de aanvraag voor dat tijdstip is ingediend, kan worden gebouwd.

1.4 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.

1.5 bouwwerk

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

1.6 gebouw

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

1.7 hoofdgebouw

een gebouw ten behoeve van bewoning, dat op een bouwperceel in stedenbouwkundige opzicht als belangrijkste gebouw valt aan te merken.

1.8 ondergeschikt gebouw

een gebouw of een onderdeel van een gebouw behorend bij een woning, dat op een bouwperceel in stedenbouwkundig opzicht qua omvang en situering als ondergeschikt aan het hoofdgebouw valt aan te merken.

1.9 woning

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.