

Den Ham, PH De Smithoek

Regels

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	7
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	8
Artikel 3	Groen	8
Artikel 4	Verkeer	9
Artikel 5	Wonen	10
Artikel 6	Wonen - Karakteristiek	14
Artikel 7	Wonen - Vrijstaand	17
Artikel 8	Bedrijf - Voorlopig	20
Artikel 9	Waarde - Archeologie lage verwachting	21
Artikel 10	Waarde - Archeologie hoge verwachting bij cultuurhistorisch element	22
Hoofdstuk 3	Algemene regels	23
Artikel 11	Anti-dubbeltelregel	23
Artikel 12	Algemene gebruiksregels	23
Artikel 13	Algemene afwijkingsregels	23
Artikel 14	Algemene wijzigingsregels	24
Artikel 15	Overige regels	25
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	26
Artikel 16	Overgangsrecht	26
Artikel 17	Slotregel	26

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Den Ham, PH De Smithoek met identificatienummer NL.IMRO.1700.202038BPDHPH-ont1 van de gemeente Twenterand;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

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 aaneengebouwde woning:

een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van meer dan twee aaneengebouwde woningen, niet zijnde een gestapelde woning;

1.7 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouw zijnde;

1.8 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;

1.9 bed & breakfast:

het bieden van de, ten opzichte van het hoofdgebruik ondergeschikte, mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf en ontbijt aan niet meer dan vier personen die hun hoofdverblijf elders hebben;

1.10 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.11 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.12 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;

1.13 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.14 bouwperceel:

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

1.15 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.16 bouwvlak:

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

1.17 bouwwerk:

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

1.18 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;
- c. woongroepen: 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.

1.19 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.20 dienstverlenend beroep:

de uitoefening van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerp-technisch of hieraan gelijk te stellen gebied;

1.21 eigen terrein:

de bij de bouw- en/of gebruiksactiviteit behorende en daartoe bestemde gronden;

1.22 gebouw:

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

1.23 geschakelde woning:

een woning, waarvan de hoofdbouw door middel van een bijbehorend bouwwerk verbonden is aan een ander hoofdbouw;

1.24 groenvoorzieningen:

onbebouwd gebied, bestaande uit grasvelden, (opgaande) beplantingen, waterpartijen, speelvoorzieningen en voetpaden;

1.25 hoekperceel:

het perceel dat aan twee of meer zijden is gelegen aan openbaar gebied;

1.26 hoofdbouw:

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

1.27 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:

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

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

1.28 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;

1.29 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, danwel een daarmee gelijk te stellen voorziening;

1.30 laden en lossen:

onmiddellijk nadat het voertuig tot stilstand is gebracht bij voortdurend inladen of uitladen van goederen van enige omvang of enig gewicht, gedurende de tijd die daarvoor nodig is;

1.31 MUPI:

afkorting van 'Mobilier Urbain à Publicité Illuminée', oftewel straatmeubilair in de vorm van een verlichte reclamezuil;

1.32 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;

1.33 opslag:

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

1.34 overslag:

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

1.35 parkeren:

een geparkeerd voertuig is een voertuig dat langer stilstaat dan nodig is voor het in- en uitstappen of voor het laden en lossen;

1.36 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;

1.37 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen betaling;

1.38 reclame:

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

1.39 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;

1.40 seksshop:

detailhandel in overwegend erotische artikelen waaronder mede begrepen een videotheek waar overwegend erotische films worden verhuurd;

1.41 standplaats voor ambulante handel:

een standplaats die gedurende langere tijd met regelmaat wordt bezet op een vaste plek;

1.42 stallen:

in een garage of andere bewaarplaats zetten;

1.43 vervoermiddel:

een object dat bedoeld is om personen of goederen te vervoeren;

1.44 voertuig:

vervoermiddel dat dient om goederen of personen over land te vervoeren;

1.45 voorste perceelsgrens:

de naar de weg gekeerde grens van een perceel; indien meerdere zijden van het perceel naar de weg gekeerd zijn, wijst het bevoegd gezag een voorste perceelsgrens aan;

1.46 vrijstaande woning:

woning, welke niet door het hoofdbouw noch middels een aanbouw met een andere woning of ander gebouw verbonden is;

1.47 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;

1.48 wonen:

Het gehuisvest zijn in een woning;

1.49 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.50 zijdelingse perceelsgrens:

de grens tussen twee percelen, die voor- en achterzijde van een perceel verbindt.

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 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. fiets- en voetpaden;
- b. dagrecreatief medegebruik, met daarbij inbegrepen dagrecreatieve voorzieningen, uitsluitend in de vorm van picknickvoorzieningen, visplaatsen, recreatieve aanlegplaatsen en naar de aard daarmee gelijk te stellen kleinschalige voorzieningen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. kunstwerken;
- e. verkeer en verblijf;
- f. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. standplaats voor ambulante handel;
- i. reclame objecten, onder andere in de vorm van lichtmastreclame, MUPI's en reclaimedisplays;
- j. JOP's;
- k. hondenuitlaatplaatsen;
- l. evenementen;

met dien verstande dat deze gronden niet als erf dienen te worden beschouwd in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

Ten aanzien van deze bestemming geldt dat geen gebouwen zijn toegestaan.

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

- a. de bouwhoogte mag ten hoogste 2 m bedragen;
- b. de hoogte van erfafscheidingen mag ten hoogste 1 m bedragen;
- c. de hoogte van lichtmastreclame mag ten hoogste 6 m mag bedragen;
- d. de hoogte van kunstwerken mag ten hoogste 3,5 m bedragen.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeer en verblijf met bijbehorende voorzieningen;
- b. groenvoorzieningen;
- c. kunstwerken;
- d. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. standplaats voor ambulante handel;
- g. reclame objecten, onder andere in de vorm van lichtmastreclame, MUPI's en reclamedisplays;
- h. JOP's;
- i. hondenuitlaatplaatsen;
- j. evenementen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de inhoud per gebouw mag niet meer dan 50 m³ bedragen;
- b. de bouwhoogte mag niet meer dan 3 m bedragen.

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

- a. de hoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde mag niet meer dan 10 m bedragen;
- b. de hoogte van kunstwerken mag ten hoogste 3,5 m bedragen;
- c. de hoogte van lichtmastreclame mag ten hoogste 6 meter bedragen.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. maximaal 10 woningen;
- c. aan huis verbonden beroepen tot 30% van de oppervlakte van het hoofgebouw begrepen;
- d. een bed and breakfast, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 1. de bed and breakfast voorziening mag alleen in de woning worden gevestigd;
 2. het aantal kamers bedraagt maximaal 2;
 3. de maximale oppervlakte per kamer bedraagt maximaal 25 m²;
 4. het gezamenlijke aantal bedden bedraagt maximaal 4;
 5. het parkeren vindt plaats op het eigen erf;

Met daaraan ondergeschikt:

- a. groenvoorzieningen;
- b. kunstwerken;
- c. verkeer en verblijf;
- d. watergangen en waterpartijen;
- e. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- f. nutsvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Hoofdbouwen

Voor het bouwen van hoofdbouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoofdbouw dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd, met dien verstande dat per bouwperceel ten hoogste één hoofdbouw mag worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' zijn uitsluitend aaneengebouwde en/of geschakelde woningen toegestaan;
- d. de goothoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding aangeven 'maximum goothoogte (m)', met dien verstande dat indien ter plaatse de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - goothoogte' aanwezig is, de goothoogte aan één zijde van het hoofdgebouw maximaal 3,5 m mag bedragen;
- e. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding aangeven 'maximum bouwhoogte (m)';
- f. het maximale bebouwde oppervlak van een bouwperceel bij woningen mag niet meer bedragen dan:
 1. bij een bouwperceelsgrootte tot 200 m²: 60%;
 2. bij een bouwperceelsgrootte van 200 m² tot 500 m²: 120 m², vermeerderd met 40% van de bouwperceelsgrootte die de 200 m² te boven gaat;
 3. bij een bouwperceelsgrootte vanaf 500 m²: 240 m², vermeerderd met 20% van de bouwperceelsgrootte die de 500 m² te boven gaat tot een maximum van 400 m².
- g. de voorgevel van de hoofdbouw dient in de naar de weg gekeerde bouwgrens te staan;
- h. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt voor vrijstaande woningen aan twee zijden minimaal 2 m;
- i. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - zijdelingse perceelsgrens' aan de zijde van het openbaar gebied minimaal 2 m.

5.2.2 *Ondergeschikte gebouwen*

Voor het bouwen van ondergeschikte gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de goothoogte mag niet meer dan 3 m bedragen;
- b. de bouwhoogte mag niet meer dan 5 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' niet meer mag bedragen dan 3,5 meter;
- c. ondergeschikte gebouwen dienen:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' op een afstand van ten minste 15 m van de voorste perceelsgrens te worden gebouwd;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' op een afstand van ten minste 6 m van de voorste perceelsgrens te worden gebouwd;met uitzondering van aangebouwde ondergeschikte gebouwen met een diepte van ten hoogste 1,5 m en een oppervlakte van ten hoogste 7,5 m²;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van de ondergeschikte gebouwen bij woningen mag niet meer bedragen dan:
 1. bij een bouwperceelsgrootte tot 200 m²: maximaal 75 m²;
 2. bij een bouwperceelsgrootte van 200 m² tot 500 m²: maximaal 100 m²;
 3. bij een bouwperceelsgrootte van 500 m² tot 750 m²: maximaal 125 m²;
 4. bij een bouwperceelsgrootte vanaf 750 m²: maximaal 150 m²;
- e. het maximale bebouwde oppervlak van een bouwperceel bij woningen mag niet meer bedragen dan:
 1. bij een bouwperceelsgrootte tot 200 m²: 60%;
 2. bij een bouwperceelsgrootte van 200 m² tot 500 m²: 120 m², vermeerderd met 40% van de bouwperceelsgrootte die de 200 m² te boven gaat;
 3. bij een bouwperceelsgrootte vanaf 500 m²: 240 m², vermeerderd met 20% van de bouwperceelsgrootte die de 500 m² te boven gaat, tot een maximum van 400 m²;
- f. de afstand tot de niet naar de weg gekeerde perceelsgrens van het bouwperceel mag niet minder dan 1 m bedragen, tenzij op de niet naar de weg gekeerde perceelsgrens wordt gebouwd;
- g. de gezamenlijke oppervlakte aan niet-vrijstaande ondergeschikte gebouwen, met uitzondering van de in sub h bedoelde gebouwen, mag niet meer bedragen dan de oppervlakte van de hoofdbouw, met uitzondering van percelen met een niet grotere huiskavelbreedte dan 7 m. In dat geval mag de gezamenlijke oppervlakte aan niet-vrijstaande ondergeschikte gebouwen maximaal 125% van de hoofdbouw bedragen;
- h. de afstand van vrijstaande ondergeschikte gebouwen tot andere gebouwen mag niet minder dan 1 m bedragen, dan wel ten minste de bestaande afstand indien deze kleiner is.

5.2.3 *Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

- a. achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van de hoofdbouw bedraagt de bouwhoogte op tuinen en erven niet meer dan 3 m;
- b. voor (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van de hoofdbouw bedraagt de bouwhoogte niet meer dan 1 m;
- c. de hoogte van erfafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) mag niet meer bedragen dan 2 m;
- d. de hoogte van erfafscheidingen voor de naar de weg gekeerde gevel(s) mag niet meer bedragen dan 1 m;
- e. de hoogte van vlaggenmasten mag ten hoogste 8 m bedragen.

5.3 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 van gebouwen in die zin dat:
 1. de hoofdbouw in de rooilijn moeten worden gebouwd;
 2. ondergeschikte gebouwen 1 m achter de rooilijn moeten worden gebouwd;
- b. de goot- en bouwhoogte en dakvorm bij verbouw van gebouwen, in die zin dat deze dienen aan te sluiten bij de goot- en bouwhoogte en dakvorm van 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.

5.4 Afwijken van de bouwregels

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

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

afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 5.2.2 onder c:
 1. ingeval van hoekpercelen;
 2. ingeval van overige percelen onder de voorwaarden dat het ondergeschikte gebouw in architectonisch opzicht deel uitmaakt van de bijbehorende hoofdbouw;
- b. lid 5.2.2 onder g:
onder de voorwaarden dat:
 1. de gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande ondergeschikte gebouwen niet meer bedraagt dan 50 m²;
 2. de vergroting noodzakelijk is;
- c. voor het bouwen van (maximaal twee) vrijstaande ondergeschikte gebouwen met een maximale oppervlakte van 100 m², met dien verstande dat:
 1. het bouwperceel minimaal 750 m² bedraagt;
 2. de goothoogte en bouwhoogte van de vrijstaande ondergeschikte gebouwen ten hoogste respectievelijk 3 en 5 meter mogen bedragen;
 3. alle vrijstaande niet legale ondergeschikte gebouwen op het perceel dienen te worden gesloopt.
 4. het (nieuw)bouwplan stedenbouwkundig aanvaardbaar is.'

5.5 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 lid 5.1 gegeven bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:
 1. het gebruik van gronden en bouwwerken voor enige vorm van beroep, handel en/of bedrijf, met uitzondering van aan huis verbonden beroepen.

5.6 Afwijken van de gebruiksregels

5.6.1 inwoning

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.1, onder a en inwoning toestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- b. de inwoning binnen het hoofdgebouw wordt gerealiseerd danwel in niet vrijstaande ondergeschikte gebouwen voorzover niet verder dan 4 m gelegen bij het hoofdgebouw;
- c. de woning de uiterlijke verschijningsvorm van één bouwmassa behoudt;
- d. slechts één aansluiting voor de verschillende nutsvoorzieningen (één meterkast) aanwezig is;
- e. de woning zowel op de begane grond als op de eventueel aanwezige verdieping door middel van een volwaardige, rechtstreekse doorgang onderling is verbonden;
- f. er gebruik gemaakt wordt van de bestaande oprit.

5.6.2 aan huis verbonden activiteiten

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

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

afwijken van het bepaalde in lid 5.5 voor aan huis verbonden activiteiten die uit het oogpunt van hun relatie tot de omgeving op één lijn zijn te stellen met aan huis verbonden beroepen, mits dit gedeelte niet meer bedraagt van 30% van de oppervlakte van de woning en aangebouwde ondergeschikte gebouwen, met dien verstande dat aan detailhandel en kapsalons geen medewerking wordt verleend.

5.6.3 bed and breakfast

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.1 voor het vestigen van een bed and breakfast van een grotere omvang in de bedrijfswoning, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de bedrijfswoonfunctie blijft in overwegende mate behouden;
- b. het aantal kamers mag maximaal 5 bedragen, met een oppervlakte van maximaal 25 m² per kamer;
- c. het gezamenlijk aantal bedden mag maximaal 10 bedragen;
- d. de omvang van de bed and breakfast voorziening mag maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning bedragen;
- e. er is voorzien in voldoende parkeergelegenheid op het eigen erf;
- f. er is voorzien in een streekeigen landschappelijke inpassing;
- g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

Artikel 6 Wonen - Karakteristiek

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Karakteristiek' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan huis verbonden beroepen tot 30% van de oppervlakte van het hoofgebouw begrepen;
- c. het behoud van karakteristieke bebouwing en omliggende erven, die worden gekenmerkt door onbebouwde tuinen en erven;

Met daaraan ondergeschikt:

- a. groenvoorzieningen;
- b. kunstwerken;
- c. verkeer en verblijf;
- d. watergangen en waterpartijen;
- e. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- f. nutsvoorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdbouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoofdbouw dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd, met dien verstande dat per bouwperceel ten hoogste één hoofdbouw mag worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan;
- c. de goothoogte bedraagt niet meer dan 3 m, dan wel niet meer dan de goothoogte van het bestaande hoofdgebouw indien deze hoger is;
- d. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 9,5 m, dan wel niet meer dan de bouwhoogte van het bestaande hoofdgebouw indien deze hoger is;
- e. de dakhelling bedraagt niet minder dan 35° en niet meer dan 55°, dan wel niet meer dan de dakhelling van het bestaande hoofdgebouw indien deze afwijkt.

6.2.2 Ondergeschikte gebouwen

Voor het bouwen van ondergeschikte gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de goothoogte mag niet meer dan 3 m bedragen, dan wel niet meer dan de goothoogte van het bestaande ondergeschikte gebouw indien deze hoger is;
- b. de bouwhoogte mag niet meer dan 5 m bedragen, dan wel niet meer dan de bouwhoogte van het bestaande ondergeschikte gebouw indien deze hoger is;
- c. de dakhelling mag niet minder dan 35° en niet meer dan 55° bedragen, dan wel niet meer dan de dakhelling van het bestaande ondergeschikte gebouw indien deze afwijkt;
- d. ondergeschikte gebouwen dienen op een afstand van ten minste 3 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw te worden gebouwd, dan wel op ten minste de afstand van het bestaande ondergeschikte gebouw tot de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw, indien deze minder is;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van de ondergeschikte gebouwen bij woningen mag niet meer bedragen dan:
 1. bij een bouwperceel tot 200 m²: maximaal 75 m²;
 2. bij een bouwperceel van 200 m² tot 500 m²: maximaal 100 m²;
 3. bij een bouwperceel van 500 m² tot 1.000 m² maximaal 125 m²;
 4. bij een bouwperceel vanaf 1.000 m² maximaal 150 m²;
- f. het maximale bebouwingspercentage van een bouwperceel bij woningen mag niet meer bedragen dan:
 1. bij een bouwperceel tot 200 m²: maximaal 60%;
 2. bij een bouwperceel van 200 m² tot 500 m²: 120 m² vermeerderd met 40% van de perceelsgrootte die de 200 m² te boven gaat;

3. bij een bouwperceel vanaf 500 m²: 240 m² vermeerderd met 20% van de perceelsgrootte die de 500 m² te boven gaat, tot een maximum van 400 m²;
- g. de afstand tot de niet naar de weg gekeerde perceelgrens van het bouwperceel mag niet minder dan 1 m bedragen, tenzij op de niet naar de weg gekeerde perceelgrens wordt gebouwd;
- h. de gezamenlijke oppervlakte aan niet-vrijstaande ondergeschikte gebouwen mag niet meer bedragen dan de oppervlakte van het hoofdgebouw, met uitzondering van percelen met een niet grotere huiskavelbreedte dan 7 m en/of percelen met aaneengesloten hoofdgebouwen, waarbij het hoofdgebouw geen grotere oppervlakte heeft dan 50 m². In die gevallen mag de gezamenlijke oppervlakte van het nietvrijstaande ondergeschikte gebouw maximaal 125% van het hoofdgebouw bedragen;
- i. de gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande ondergeschikte gebouwen mag niet meer dan 50 m² bedragen, dan wel niet meer dan de oppervlakte van bestaande vrijstaande ondergeschikte gebouwen, indien deze meer is;
- j. de afstand van vrijstaande ondergeschikte gebouwen tot andere gebouwen mag niet minder dan 1 m bedragen, dan wel niet minder dan de afstand van bestaande vrijstaande ondergeschikte gebouwen, indien deze kleiner is.

6.2.3 *Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte bedraagt, met uitzondering van bouwwerken die betrekking hebben op de regeling en/of de geleiding van het verkeer:
 1. binnen het bouwvlak ten hoogste 3 m;
 2. voor het overige ten hoogste 2 m, met dien verstande dat de hoogte van erfafscheidingen voor (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw niet meer dan 1 m mag bedragen.

6.3 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 van gebouwen in die zin dat de hoofdbouw in de rooilijn moeten worden gebouwd;
- b. de goot- en bouwhoogte en dakvorm bij verbouw van gebouwen, in die zin dat deze dienen aan te sluiten bij de goot- en bouwhoogte en dakvorm van 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 omvang en situering van de parkeerplaatsen op eigen terrein.

6.4 Afwijken van de bouwregels

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

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

afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 6.2.2 onder d voor het bouwen van aangebouwde ondergeschikte gebouwen met een diepte van maximaal 1,5 m en een maximum oppervlakte van 75 m²;
- b. lid 6.2.2 onder c voor het bouwen van aangebouwde ondergeschikte gebouwen, mits gelegen achter de achtergevel van het hoofdgebouw;

- c. lid 6.2.2 onder d:
 - 1. ingeval van hoekpercelen;
 - 2. ingeval van overige percelen onder de voorwaarden dat het ondergeschikte gebouw in architectonisch opzicht deel uitmaakt van de bijbehorende hoofdbouw;
- d. lid 6.2.2 onder h, onder de voorwaarden dat:
 - 1. de gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande ondergeschikte gebouwen niet meer bedraagt dan 50 m²;
 - 2. de vergroting noodzakelijk is;
- e. lid 6.2.2 onder e, f en i, in geval de oppervlakte van de bestaande, vrijstaande ondergeschikte gebouwen groter is dan 50 m², teneinde toe te staan dat de bestaande, vrijstaande ondergeschikte gebouwen worden vervangen door maximaal twee vrijstaande ondergeschikte gebouwen, met dien verstande dat:
 - 1. de oppervlakte van de vrijstaande ondergeschikte gebouwen na deze vervangende nieuwbouw c.q. verbouw is teruggebracht tot maximaal 50 m² vermeerderd met 50% van de oppervlakte boven de 50 m²;
 - 2. door de vervangende nieuwbouw c.q. verbouw geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de eventueel ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden en/of landschaps- en/of natuurwaarden;
 - 3. door de vervangende nieuwbouw c.q. verbouw ruimtelijk een betere situatie ontstaat.

6.5 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 lid 6.1 gegeven bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:
 - 1. het gebruik van gronden en bouwwerken voor enige vorm van beroep, handel en/of bedrijf, met uitzondering van aan huis verbonden beroepen.

6.6 Afwijken van de gebruiksregels

6.6.1 aan huis verbonden activiteiten

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

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

afwijken van het bepaalde in lid 6.5 voor aan huis verbonden activiteiten die uit het oogpunt van hun relatie tot de omgeving op één lijn zijn te stellen met aan huis verbonden beroepen, mits dit gedeelte niet meer bedraagt van 30% van de oppervlakte van de woning en aangebouwde ondergeschikte gebouwen, met dien verstande dat aan detailhandel en kapsalons geen medewerking wordt verleend.

Artikel 7 Wonen - Vrijstaand

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Vrijstaand' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. maximaal 3 woningen;
- c. aan huis verbonden beroepen tot 30% van de oppervlakte van het hoofgebouw begrepen;
- d. een bed and breakfast, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 1. de bed and breakfast voorziening mag alleen in de woning worden gevestigd;
 2. het aantal kamers bedraagt maximaal 2;
 3. de maximale oppervlakte per kamer bedraagt maximaal 25 m²;
 4. het gezamenlijke aantal bedden bedraagt maximaal 4;
 5. het parkeren vindt plaats op het eigen erf;

Met daaraan ondergeschikt:

- a. kunstwerken;
- b. verkeer en verblijf;
- c. watergangen en waterpartijen;
- d. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- e. nutsvoorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Hoofdbouwen

Voor het bouwen van hoofdbouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. een hoofdbouw dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd, met dien verstande dat per bouwvlak ten hoogste één hoofdbouw mag worden gebouwd;
- b. een hoofdbouw wordt vrijstaand gebouwd;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding aangeven 'maximum goothoogte (m)';
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding aangeven 'maximum bouwhoogte (m)';
- e. het maximale bebouwde oppervlak van een bouwperceel bij woningen mag niet meer bedragen dan:
 1. bij een bouwperceelsgrootte tot 200 m²: 60%;
 2. bij een bouwperceelsgrootte van 200 m² tot 500 m²: 120 m², vermeerderd met 40% van de bouwperceelsgrootte die de 200 m² te boven gaat;
 3. bij een bouwperceelsgrootte vanaf 500 m²: 240 m², vermeerderd met 20% van de bouwperceelsgrootte die de 500 m² te boven gaat tot een maximum van 400 m²;
- f. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt voor vrijstaande woningen aan twee zijden minimaal 2 m.

7.2.2 Ondergeschikt bouwen

Voor het bouwen van ondergeschikte gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de goothoogte mag niet meer dan 3 m bedragen;
- b. de bouwhoogte mag niet meer dan 5 m bedragen;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de ondergeschikte gebouwen bij woningen mag niet meer bedragen dan:
 1. bij een bouwperceelsgrootte tot 200 m²: maximaal 75 m²;
 2. bij een bouwperceelsgrootte van 200 m² tot 500 m²: maximaal 100 m²;
 3. bij een bouwperceelsgrootte van 500 m² tot 750 m²: maximaal 125 m²;
 4. bij een bouwperceelsgrootte vanaf 750 m²: maximaal 150 m²;
- d. het maximale bebouwde oppervlak van een bouwperceel bij woningen mag niet meer bedragen dan:
 1. bij een bouwperceelsgrootte tot 200 m²: 60%;
 2. bij een bouwperceelsgrootte van 200 m² tot 500 m²: 120 m², vermeerderd met 40% van de bouwperceelsgrootte die de 200 m² te boven gaat;

3. bij een bouwperceelsgrootte vanaf 500 m² : 240 m², vermeerderd met 20% van de bouwperceelsgrootte die de 500 m² te boven gaat, tot een maximum van 400 m²;
- e. de afstand tot de niet naar de weg gekeerde perceelgrens van het bouwperceel mag niet minder dan 1 m bedragen, tenzij op de niet naar de weg gekeerde perceelgrens wordt gebouwd;
- f. de gezamenlijke oppervlakte aan niet-vrijstaande ondergeschikte gebouwen, met uitzondering van de in lid 7.2.2 sub g bedoelde gebouwen, mag niet meer bedragen dan de oppervlakte van de hoofdbouw, met uitzondering van percelen met een niet grotere huiskavelbreedte dan 7 m. In dat geval mag de gezamenlijke oppervlakte aan niet-vrijstaande ondergeschikte gebouwen maximaal 125% van de hoofdbouw bedragen;
- g. de afstand van vrijstaande ondergeschikte gebouwen tot andere gebouwen mag niet minder dan 1 m bedragen, dan wel ten minste de bestaande afstand indien deze kleiner is.

7.2.3 *Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

- a. achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van de hoofdbouw bedraagt de bouwhoogte op tuinen en erven niet meer dan 3 m;
- b. voor (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van de hoofdbouw bedraagt de bouwhoogte niet meer dan 1 m;
- c. de hoogte van erfafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) mag niet meer bedragen dan 2 m;
- d. de hoogte van erfafscheidingen voor de naar de weg gekeerde gevel(s) mag niet meer bedragen dan 1 m;
- e. de hoogte van vlaggenmasten mag ten hoogste 8 m bedragen.

7.3 **Nadere eisen**

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

- a. de woon- en werksituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- f. de verschijningsvorm van de gebouwen;

nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats van gebouwen in die zin dat:
 1. het hoofdbouw in de rooilijn moeten worden gebouwd;
 2. ondergeschikte gebouwen 1 m achter de rooilijn moeten worden gebouwd;
- b. de goot- en bouwhoogte en dakvorm bij verbouw van gebouwen, in die zin dat deze dienen aan te sluiten bij de goot- en bouwhoogte en dakvorm van 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.

7.4 **Afwijken van de bouwregels**

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

- a. de woon- en werksituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- f. de verschijningsvorm van de gebouwen;

afwijken voor het bouwen van (maximaal twee) vrijstaande ondergeschikte gebouwen met een maximale oppervlakte van 100 m², met dien verstande dat:

- a. het bouwperceel minimaal 750 m² bedraagt;
- b. de goothoogte en bouwhoogte van de vrijstaande ondergeschikte gebouwen ten hoogste respectievelijk 3 en 5 m mogen bedragen;
- c. alle vrijstaande niet legale ondergeschikte gebouwen op het perceel dienen te worden gesloopt;
- d. het (nieuw)bouwplan stedenbouwkundig aanvaardbaar is.

7.5 Specifieke gebruiksregels

7.5.1 Verboden gebruik

- 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 lid 7.1 gegeven bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:
 1. het gebruik van gronden en bouwwerken voor enige vorm van beroep, handel en/of bedrijf, met uitzondering van aan huis verbonden beroepen.

7.5.2 Voorwaardelijke verplichting sloop

- a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting' overeenkomstig de bestemming zonder de sloop van de in **Bijlage 1** aangeduide bouwwerken, waarbij het te behouden schuuroppervlak op het perceel Grotestraat 25/27 wordt teruggebracht naar maximaal **190 m²**.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting' overeenkomstig in de opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen 10 jaar na het tijdstip van onherroepelijk worden van het bestemmingsplan geheel uitvoering is gegeven aan de sloop van de in **Bijlage 1** aangeduide bouwwerken.

7.6 Afwijken van de gebruiksregels

7.6.1 Inwoning

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.1 onder a, inwoning toestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de inwoning binnen het hoofdgebouw wordt gerealiseerd danwel in niet vrijstaande ondergeschikte gebouwen voorzover niet verder dan 4 m gelegen bij het hoofdgebouw;
- b. de woning de uiterlijke verschijningsvorm van één bouwmassa behoudt;
- c. slechts één aansluiting voor de verschillende nutsvoorzieningen (één meterkast) aanwezig is;
- d. de woning zowel op de begane grond als op de eventueel aanwezige verdieping door middel van een volwaardige, rechtstreekse doorgang onderling is verbonden;
- e. er gebruik gemaakt wordt van de bestaande oprit.

7.6.2 Aan huis verbonden activiteiten

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

- a. de woon- en werksituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- f. de verschijningsvorm van de gebouwen;

afwijken van het bepaalde in lid 7.5.1 voor aan huis verbonden activiteiten die uit het oogpunt van hun relatie tot de omgeving op één lijn zijn te stellen met aan huis verbonden beroepen, mits dit gedeelte niet meer bedraagt van 30% van de oppervlakte van de woning en aangebouwde ondergeschikte gebouwen, met dien verstande dat aan detailhandel en kapsalons geen medewerking wordt verleend.

7.6.3 Bed and breakfast

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.1 voor het vestigen van een bed and breakfast van een grotere omvang in de woning, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de bedrijfswoonfunctie blijft in overwegende mate behouden;
- b. het aantal kamers mag maximaal 5 bedragen, met een oppervlakte van maximaal 25 m² per kamer;
- c. het gezamenlijk aantal bedden mag maximaal 10 bedragen;
- d. de omvang van de bed and breakfast voorziening mag maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning bedragen;
- e. er is voorzien in voldoende parkeergelegenheid op het eigen erf;
- f. er is voorzien in een streekeigen landschappelijke inpassing;
- g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

Artikel 8 Bedrijf - Voorlopig

8.1 Bestemmingsomschrijving voorlopige bestemming

De voor 'Bedrijf - Voorlopig' aangewezen gronden zijn:

- a. bestaande bedrijven;
- met daaraan ondergeschikt:
- b. groenvoorzieningen;
- c. kunstwerken;
- d. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- e. nutsvoorzieningen.

8.2 Bouwregels voorlopige bestemming

8.2.1 Bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen

Uitsluitend bestaande gebouwen in de bestaande omvang zijn toegestaan.

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. binnen het bouwvlak mag de bouwhoogte niet meer dan 9 m bedragen;
- b. buiten het bouwvlak mag de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedragen, met dien verstande dat:
 - 1. de hoogte van de erfafscheidingen achter de niet naar de weg gekeerde gevel(s) mag niet meer bedragen dan 2 m;
 - 2. de hoogte van erfafscheidingen voor de naar de weg gekeerde gevel(s) mag niet meer bedragen dan 1 m;
- c. de hoogte van vlaggenmasten mag ten hoogste 8 m bedragen;
- d. de hoogte van kunstwerken mag ten hoogste 3,5 m bedragen;
- e. de hoogte van reclame objecten mag ten hoogste 4,5 m bedragen.

8.3 Specifieke gebruiksregels voorlopige bestemming

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 lid 8.1 gegeven bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. detailhandel, niet zijnde productiegebonden detailhandel;
- b. het gebruik van de gronden ten behoeve van de op- en overslag van goederen binnen 3 meter van de niet naar de weg gekeerde perceelsgrens van de bedrijfsgebouwen, tenzij de op- en overslag van goederen vanuit het oogpunt van rampenbestrijding geen gevaar oplevert. Bij geen gevaar vanuit het oogpunt van rampenbestrijding is de maximumhoogte van de op- en overslag van goederen 3 meter;
- c. het gebruik van de gronden ten behoeve van de opslag van goederen voor de naar de weg gekeerde gevel van de bedrijfsgebouwen.

8.4 Geldigheidstermijn van de voorlopige bestemming

De termijn waarvoor de voorlopige bestemming geldt zoals bedoeld in lid 8.1 bedraagt maximaal 5 jaar, gerekend vanaf de dag van inwerkingtreding van het plan.

8.5 Definitieve bestemming

Op de voor 'Bedrijf - Voorlopig' aangewezen gronden worden na het verstrijken van de geldigheidstermijn als bedoeld in lid 8.4 de regels van Artikel 7 Wonen - Vrijstaand onverkort van toepassing verklaard, met dien verstande dat het bouwen van een hoofdgebouw niet is toegestaan.

Artikel 9 Waarde - Archeologie lage verwachting

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie lage verwachting' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem.

9.2 Bouwregels

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. voor bouwwerken die volledig worden gebouwd binnen de bestemming 'Waarde - Archeologie lage verwachting' gelden geen regels aanvullend aan het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemmingen;
- b. voor bouwwerken die deels worden gebouwd binnen de bestemming 'Waarde - Archeologie lage verwachting' en deels worden gebouwd binnen de bestemming 'Waarde - Archeologie AMK-terrein', 'Waarde - Archeologie hoge verwachting', 'Waarde - Archeologie hoge verwachting bij cultuurhistorisch element' en/of 'Waarde - Archeologie middelhoge verwachting' zijn de regels van de bestemming die ziet op de hoogste archeologische waarde ter plaatse, van toepassing op het hele bouwwerk, voor zover gelegen binnen een afstand van 10 m vanaf de betreffende bestemming met de hoogste archeologische waarde;
- c. voor bouwwerken die worden gebouwd grenzend aan de bestemming 'Waarde - Archeologie AMK-terrein' zijn de regels van de bestemming 'Waarde - Archeologie AMK-terrein' van toepassing op het hele bouwwerk voor zover gelegen binnen een afstand van 10 m vanaf de bestemming 'Waarde - Archeologie AMK-terrein'.

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

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. voor werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die volledig worden uitgevoerd binnen de bestemming 'Waarde - Archeologie lage verwachting' gelden geen regels aanvullend aan het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemmingen;
- b. voor werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die deels worden uitgevoerd binnen de bestemming 'Waarde - Archeologie lage verwachting' en deels worden uitgevoerd binnen de bestemming 'Waarde - Archeologie AMK-terrein', 'Waarde - Archeologie hoge verwachting', 'Waarde - Archeologie hoge verwachting bij cultuurhistorisch element' en/of 'Waarde - Archeologie middelhoge verwachting' zijn de regels van de bestemming die ziet op de hoogste archeologische waarde ter plaatse, van toepassing op het hele werk of de hele werkzaamheid, voor zover gelegen binnen een afstand van 10 m vanaf de betreffende bestemming met de hoogste archeologische waarde;
- c. voor werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die worden uitgevoerd grenzend aan de bestemming 'Waarde - Archeologie AMK-terrein' zijn de regels van de bestemming 'Waarde - Archeologie AMK-terrein' van toepassing op het hele werk of de hele werkzaamheid voor zover gelegen binnen een afstand van 10 m vanaf de bestemming 'Waarde - Archeologie AMK-terrein'.

Artikel 10 Waarde - Archeologie hoge verwachting bij cultuurhistorisch element

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie hoge verwachting' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem.

10.2 Bouwregels

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. voor bouwwerken die volledig worden gebouwd binnen de bestemming 'Waarde - Archeologie hoge verwachting' geldt dat bij ingrepen dieper dan 40 cm en met een oppervlakte gelijk aan of groter dan 100 m² archeologisch onderzoek noodzakelijk is;
- b. voor bouwwerken die deels worden gebouwd binnen de bestemming 'Waarde - Archeologie hoge verwachting' en deels worden gebouwd binnen de bestemming 'Waarde - Archeologie AMK-terrein', 'Waarde - Archeologie lage verwachting', 'Waarde - Archeologie hoge verwachting bij cultuurhistorisch element' en/of 'Waarde - Archeologie middelhoge verwachting' zijn de regels van de bestemming die ziet op de hoogste archeologische waarde ter plaatse, van toepassing op het hele bouwwerk, voor zover gelegen binnen een afstand van 10 m vanaf de betreffende bestemming met de hoogste archeologische waarde;
- c. voor bouwwerken die worden gebouwd grenzend aan de bestemming 'Waarde - Archeologie AMK-terrein' zijn de regels van de bestemming 'Waarde - Archeologie AMK-terrein' van toepassing op het hele bouwwerk voor zover gelegen binnen een afstand van 10 m vanaf de bestemming 'Waarde - Archeologie AMK-terrein'.

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

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. voor werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die volledig worden uitgevoerd binnen de bestemming 'Waarde - Archeologie hoge verwachting bij cultuurhistorisch element' gelden geen regels aanvullend aan het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemmingen;
- b. voor werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die deels worden uitgevoerd binnen de bestemming 'Waarde - Archeologie hoge verwachting bij cultuurhistorisch element' en deels worden uitgevoerd binnen de bestemming 'Waarde - Archeologie AMK-terrein', 'Waarde - Archeologie lage verwachting', 'Waarde - Archeologie hoge verwachting' en/of 'Waarde - Archeologie middelhoge verwachting' zijn de regels van de bestemming die ziet op de hoogste archeologische waarde ter plaatse, van toepassing op het hele werk of de hele werkzaamheid, voor zover gelegen binnen een afstand van 10 m vanaf de betreffende bestemming met de hoogste archeologische waarde;
- c. voor werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die worden uitgevoerd grenzend aan de bestemming 'Waarde - Archeologie AMK-terrein' zijn de regels van de bestemming 'Waarde - Archeologie AMK-terrein' van toepassing op het hele werk of de hele werkzaamheid voor zover gelegen binnen een afstand van 10 m vanaf de bestemming 'Waarde - Archeologie AMK-terrein'.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 11 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 12 Algemene gebruiksregels

12.1 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 (met uitzondering van een bed and breakfast);
- het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van prostitutie en seksshops.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

13.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen 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 een gebouw of bouwwerk geen gebouw zijnde wordt gebruikt c.q. opgericht ten behoeve van een JOP, mits:
 1. de oppervlakte per gebouwtje niet meer dan 20 m² bedraagt;
 2. de goorhoogte ten hoogste 3 meter bedraagt;
 3. de bouwhoogte ten hoogste 5 m bedraagt;

- g. 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 gebouw zijnde, worden gebouwd, mits:
 - 1. de inhoud per gebouwtje niet meer dan 100 m³ bedraagt;
 - 2. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde, ten hoogste 15 m bedraagt;
- h. het verleggen van een oppad tot maximaal 15 m vanuit het op de verbeelding aangegeven oppad;
- i. het bepaalde in het plan voor het bouwen van kunstwerken, met dien verstande dat de hoogte niet meer mag bedragen dan 6 m.

13.2 Voorwaarden voor afwijken

De onder 13.1 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 14 Algemene wijzigingsregels

14.1 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.

14.2 Voorwaarden voor wijziging

De onder 14.1 bedoelde wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van:

- a. de woon- en werksituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Artikel 15 Overige regels

15.1 Parkeren en laden/lossen

15.1.1 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.

15.1.2 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.

15.1.3 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.

15.1.4 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.

15.1.5 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.

15.1.6 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.

15.1.7 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.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 16 Overgangsrecht

16.1 Overgangsrecht bouwwerken

16.1.1 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 twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

16.1.2 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van lid 16.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 16.1.1 met maximaal 10%.

16.1.3 Uitzondering overgangsrecht bouwwerken

Lid 16.1.1 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.

16.2 Overgangsrecht gebruik

16.2.1 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.

16.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 16.2.1, 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.

16.2.3 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 16.2.1, 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.

16.2.4 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 16.2.1 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 17 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Den Ham, PH De Smithoek.