TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22h Den Ham
PH Smitstraat 18

Vastgesteld
22-9-2026

Inhoudsopgave

Regels		**3**
Hoofdstuk1	**Inleidende regels**	**4**
Artikel 1	Begripsbepalingen	4
Artikel 2	Meet- en rekenbepalingen	5
Artikel 3	Toepassingsbereik	6
Hoofdstuk2	**Functies en gebiedsaanwijzingen**	**7**
Artikel 4	Maatschappelijk	7
Hoofdstuk3	**Algemene regels**	**8**
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	8
Artikel 6	Planologische gebruiksactiviteiten	9
Artikel 7	Overige regels	10
Hoofdstuk4	**Overgangsrechtbepalingen**	**11**
Artikel 8	Overgangsrecht	11

Regels

Dit plan beoogt de functiewijziging van karakteristieke woondoeleinden naar maatschappelijke doeleinden. Het betreft de locatie Smitstraat 18 in Den Ham. De functiewijziging is bedoeld om planologisch een tandartspraktijk op de begane grond van het pand mogelijk te maken. 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.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart. 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 22h 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 '22h' gelezen worden.
- De bijlage bij de in deze voorziening weergegeven hoofstukken moet gelezen worden als onderdeel van Bijlage 22h 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 22h Den Ham PH Smitstraat 18' 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 22h Den Ham PH Smitstraat 18' ,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 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 afstand tot de perceelsgrens

vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (zijdelingse) perceelgrens.

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 de locatie Den Ham, Smitstraat 18, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1700.TAMPHSmitstraat18-vas1 zoals vastgelegd op https://www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart.

Hoofdstuk 2 Functies en gebiedsaanwijzingen

Artikel 4 Maatschappelijk

4.1 Functieomschrijving

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

a. religieuze, medische, sociale, culturele instellingen en onderwijsinstellingen;
b. een tandartsenpraktijk, terplaatse van de aanduiding "specifieke vorm van maatschappelijk - tandartsenpraktijk";
c. wonen, met daaronder begrepen beroep-aan-huis, uitsluitend op de verdieping.

met daaraan ondergeschikt:

d. groenvoorzieningen;
e. kunstwerken;
f. verkeer en verblijf;
g. watergangen en waterpartijen;
h. voorzieningen ten behoeve van waterhuishouding;
i. nutsvoorzieningen.

Onder verkeer en verblijf zijn naast wegen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen en bermen tevens groenvoorzieningen, water, beplantingen, hondenuitlaatplekken, MUPI's en speelvoorzieningen begrepen.

4.2 Beoordelingsregels

4.2.1 Toepassingsbereik

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

4.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. Met uitzondering van bestaande gebouwen, gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen, ten behoeve van verkeer en verblijf, en ten behoeve van de stalling, berging en het onderhoud tot een inhoud van ten hoogste 50 m³, mogen gebouwen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd.
b. de goothoogte mag niet meer dan 6 m bedragen, dan wel niet meer dan de bestaande goothoogte;
c. de bouwhoogte mag niet meer dan 9,5 m bedragen, dan wel niet meer dan de bestaande bouwhoogte.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte, met uitzondering van bouwwerken rechtstreeks ten dienste van geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, ten hoogste 3 m mag bedragen, met dien verstande dat:

a. de hoogte van erfafscheidingen ten hoogste 2 m mag bedragen;
b. de hoogte van vlaggenmasten ten hoogste 8 m mag bedragen;
c. de hoogte van kunstwerken ten hoogste 3,5 m mag bedragen.

4.3 Specifieke functieregels

4.3.1 Verboden gebruik

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 4.1 gegeven functieomschrijving.

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 Planologische gebruiksactiviteiten

6.1 Verboden gebruik

Onder verboden gebruik wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de functieomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

a. het gebruik van vrijstaande ondergeschikte gebouwen als woning;
b. het gebruik van (een deel van) een bedrijfsgebouw als woning;
c. het gebruik van gronden ten behoeve van de opslag van goederen voor de naar de weg gekeerde gevel van bedrijfsgebouwen;
d. 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;
e. het gebruik van gronden en bouwwerken voor enige vorm van beroep, handel en/of bedrijf, met uitzondering van aan huis verbonden beroepen;
f. het gebruik van gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatie met een kleinschalig karakter (met uitzondering van een bed and breakfast);
g. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van prostitutie, seksshops en seksinrichtingen.

Artikel 7 Overige regels

7.1 Parkeren en laden/lossen

7.1.1 Algemene parkeer- en laad/losregels

a. Een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning nodig is, mag niet worden gebouwd 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.
b. Een gebruik waarvoor een omgevingsvergunning nodig is, mag niet plaatsvinden 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 Parkeren

a. Bij de uitoefening van de bevoegdheid voor 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 gehouden.

7.1.3 Laad- en losregels

a. 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

a. 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.

Hoofdstuk 4 Overgangsrechtbepalingen

Artikel 8 Overgangsrecht

8.1 Overgangsrecht bouwwerken

8.1.1 Overgangsbepaling

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,

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.

8.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning

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

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

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

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

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

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.