

Regels

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	2
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	7
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	8
Artikel 3	Bedrijventerrein	8
Artikel 4	Groen	11
Artikel 5	Waarde - Archeologie (middelhoge verwachting)	12
Hoofdstuk 3	Algemene regels	14
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	14
Artikel 7	Algemene bouwregels	15
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	16
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	17
Artikel 10	Algemene procedureregels	18
Artikel 11	Overige regels	19
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	20
Artikel 12	Overgangsrecht	20
Artikel 13	Slotregel	21
	Bijlage regels	22
Bijlage 1	Staat van bedrijfsactiviteiten	23
Bijlage 2	Inrichtingsplan	24
Bijlage 3	Brandveiligheidsrapport	25

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan "Kroezenhoek 16 Den Ham" met identificatienummer NL.IMRO.1700.201725BPDHPH-vas1 van de gemeente Twenterand;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);

1.3 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;

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 afwijking van de bouwregels en/of van de gebruiksregels

een afwijking als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder c van de Wet ruimtelijke ordening;

1.6 bebouwing:

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

1.7 bebouwingspercentage:

de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen en overkappingen op een bouwperceel in procenten van de oppervlakte van het terrein;

1.8 bedrijf:

het bedrijfsmatig vervaardigen en/of bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen;

1.9 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 bestemming van de grond en/of het terrein, noodzakelijk moet worden geacht.

1.10 bestaand bouwwerk

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

1.11 bestaand gebruik

het gebruik dat bestaat ten tijde van heet van kracht worden van het betreffende gebruiksverbod.

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:

een grens van een bouwperceel;

1.18 bouwvlak:

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

1.19 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;

1.20 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of (af)leveren van goederen aan diegenen die de goederen kopen voor gebruik en/of verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van beroeps- of bedrijfsactiviteiten;

1.21 detailhandel in volumineuze goederen:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of (af)leveren van goederen die vanwege de omvang een groot oppervlak nodig hebben voor de uitstalling, zoals de verkoop van auto's, boten, caravans, tuininrichtingsartikelen, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair;

1.22 gebouw:

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

1.23 groothandel:

een inrichting bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld;

1.24 groenvoorzieningen:

onbebouwd gebied, bestaande uit grasvelden, (opgaande) beplantingen, waterpartijen, speelweiden, voetpaden, alsmede hondenuitlaatplekken en jongerenontmoetingsplekken;

1.25 groothandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit;

1.26 hoofdgebouw:

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

1.27 MUPI:

Afkorting van ‘Mobilier Urbain à Publicité Illuminé’, dit is de Franse benaming voor een verlichte reclamezuil;

1.28 nadere eisen:

een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 sub d van de Wet ruimtelijke ordening;

1.29 omgevingsvergunning:

een vergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.30 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. Hiervan is sprake van indien het gebouw minimaal 1,5 m lager is dan het hoofdgebouw;

1.31 opslag:

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

1.32 overkapping:

elk bouwwerk, dat voor mensen toegankelijk en overdekt is, met maximaal één wand;

1.33 overslag:

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

1.34 palletbedrijf:

bedrijf dat zich hoofdzakelijk richt op transporteren en verhandelen van pallets en daaraan ondergeschikt het fabriceren en repareren van pallets, evenals het verwerken en verhandelen van resthout;

1.35 productiegebonden detailhandel:

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan het productieproces, alsmede detailhandel in goederen welke in rechtstreekse relatie staan tot het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan het productieproces;

1.36 prostitutiebedrijf:

een gebouw, voer- of vaartuig, dan wel enig gedeelte daarvan, geheel of gedeeltelijk bestemd, dan wel in gebruik voor het daar uitoefenen van prostitutie; prostitutie is het tegen betaling hebben van seksuele omgang met anderen op een naar buiten toe kenbare wijze;

1.37 seks- en/of pornobedrijf

een inrichting bestemd voor het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van erotische aard en/of pornografische aard. Onder seks- en/of pornobedrijf wordt mede begrepen:

seksbioscoop:

een inrichting, bestemd voor het doen plaatsvinden van film- en/of videovoorstellingen van erotische en/of pornografische aard;

seksclub:

een inrichting, bestemd voor het doen plaatsvinden van vertoningen van erotische aard en/of pornografische aard;

seksautomaat:

een inrichting, bestemd voor het door middel van automaten doen plaatsvinden van films- en/of videovoorstellingen van erotische en/of pornografische aard;

sekswinkel:

een ruimte, bestemd voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van seksartikelen aan de uiteindelijke gebruiker of gebruiker.

1.38 Staat van bedrijfsactiviteiten:

de in bijlage 1 opgenomen en van de regels deel uitmakende lijst van toegestane bedrijven en instellingen.

1.39 volumineuze detailhandel:

detailhandel die vanwege de omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling, zoals de verkoop van auto's boten, caravans, tuininrichtingsartikelen. Grove bouwmaterialen, keukens en sanitair en woninginrichting, waaronder meubels;

1.40 vrachtverkeer:

motorvoertuigen, ongeacht hun aandrijving, en aanhangwagens met een gezamenlijk laadvermogen van meer dan 3.500 kg;

1.41 vrijstaand ondergeschikt gebouw:

een ondergeschikt gebouw, dat qua constructie en visueel vrijstaat van het hoofdgebouw of daarmee slechts verbonden is door een tuinmuur, haag of andere tuinafscherming;

1.42 wijziging:

een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

1.43 woning:

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

Artikel 2 Wijze van meten

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 en overkappingen op een bouwperceel in procenten van de oppervlakte van het terrein.

2.7 peil

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijventerrein

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven ter plaatse van de aanduidingen:
 1. 'bedrijf tot en met categorie 2': bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 2. '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. een palletbedrijf en opslag van goederen, met dien verstande dat:
 1. een palletbedrijf en opslag van goederen uitsluitend mag plaatsvinden ter plaatse van de aanduiding 'opslag', met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein uitgesloten – opslag':
 - opslag niet is toegestaan;
 - gronden uitsluitend gebruikt mogen worden ten behoeve van ondersteunende voorzieningen van een palletbedrijf, waaronder in elk geval worden verstaan: vlag- en lichtmasten, terreinafscheidingen, ontsluiting, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, tuinen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, blusvoorzieningen, een en ander met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde en verharding.
 2. de hoogte van buitenopslag maximaal 7 m bedraagt.
- met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, vlag- en lichtmasten, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, blusvoorzieningen, tuinen en erven.

3.2 Bouwregels

- a. de gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - gebouwen' gebouwen niet zijn toegestaan;
- b. de bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m) aangegeven bouwhoogte;
- c. het bebouwingspercentage mag maximaal 60 bedragen;
- d. ten aanzien van de bedrijfswoningen geldt dat:
 1. de inhoud van de bedrijfswoning maximaal 600 m³ bedraagt;
 2. de goothoogte en bouwhoogte van de bedrijfswoningen maximaal 6 m respectievelijk 9 m mogen bedragen;
 3. de gezamenlijke oppervlakte van de ondergeschikte gebouwen bij een bedrijfswoning maximaal 50 m² mag bedragen;
 4. de goothoogte van de ondergeschikte gebouwen maximaal 3 m bedraagt;
- e. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, mag maximaal bedragen:
 1. 2 m voor wat betreft terreinafscheidingen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - semi-transparante wand' een semi-transparante wand tot maximaal 8,5 m is toegestaan;
 2. 8 m voor wat betreft bedrijfsinstallaties, licht- en vlaggenmasten;
 3. 4 m voor wat betreft overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening nadere eisen 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 van aangrenzende gronden;
- verkeersveiligheid (uitzichthoeken);
- brandpreventie.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend:

- a. het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden, bouwwerken en gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - voorwaardelijke verplichting' ten behoeve van het bepaalde in artikel 3.1 zonder de aanleg en instandhouding van de (landschaps)maatregelen conform het in Bijlage 2 opgenomen Inrichtingsplan, met dien verstande dat de semi-transparante wand zowel als zelfstandig bouwwerk, geen gebouw en overkapping zijnde mag worden uitgevoerd danwel als onderdeel van een overkapping;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden, bouwwerken en gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - voorwaardelijke verplichting' ten behoeve van het bepaalde in artikel 3.1 worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen 12 maanden na de in gebruikname van gronden, bouwwerken en gebouwen, uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de (landschaps)maatregelen conform het in Bijlage 2 opgenomen Inrichtingsplan teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

3.4.2 Voorwaardelijke verplichting brandveiligheid

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - voorwaardelijke verplichting' ten behoeve van het bepaalde in artikel 3.1:

- a. zonder de aanleg en instandhouding van de maatregelen conform het in Bijlage 3 opgenomen Brandveiligheidsrapport.
- b. indien geen sprake is van een adequate toegang tot het bedrijfsperceel voor hulpdiensten, met dien verstande dat aan deze voorwaarde wordt geacht te zijn voldaan indien:
 1. de toegang tot het bedrijfsperceel vrij is van obstakels (bijv. geparkeerde auto's/vrachtwagens) die de voor de doorgang van hulpvoertuigen benodigde vrije hoogte en breedte blokkeren, met dien verstande dat voor terreinafscheidingen het bepaalde onder 2 geldt;
 2. in geval van terreinafscheidingen (bijv. poorten) sprake is van een ontsluitingsmechanisme die bij een calamiteit automatisch open gaat danwel geopend kan worden met een systeem dat in overleg met de veiligheidsregio is bepaald (bijvoorbeeld een brandweerkluis/sleutelkluis).

3.4.3 Ontsluiting Bisschopsweg

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval begrepen het gebruik van de in- en uitrit aan de Bisschopsweg voor vrachtverkeer.

3.4.4 Laden en lossen

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval begrepen het gebruik van de gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - voorwaardelijke verplichting' ten behoeve van het bepaalde in lid 3.1 voor zover het laden en lossen in periode van 19.00 uur tot 07.00 uur plaatsvindt.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 *Afwijking toegestane bedrijvigheid*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. artikel 3.1 voor een bedrijf, dat niet in de toegestane categorieën is vermeld, mits het betreffende bedrijf wat hinder, aard en invloed betreft vergelijkbaar is met de genoemde bedrijven vermeld in de betreffende categorieën;

één en ander mits het desbetreffende bedrijf geen blijvende onevenredige afbreuk doet aan het heersende woon- en leefmilieu.

3.5.2 *Verhoging milieucategorie tot cat. 3.1*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 onder a sub 1 voor een bedrijf dat:

- a. in de Staat van Bedrijfsactiviteiten is vermeld als categorie 3.1, mits voldaan wordt aan de geluidsnormen zoals opgenomen in het Activiteitenbesluit;
- b. voor een bedrijf, dat niet is vermeld in de categorie hoger zoals bedoeld onder a, mits het betreffende bedrijf wat hinder, aard en invloed betreft vergelijkbaar is met de genoemde bedrijven vermeld in die categorie.

3.5.3 *Afwijking voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.4.1 en toegestaan worden dat in plaats van de (landschaps)maatregelen andere landschapsmaatregelen worden getroffen, met dien verstande dat de landschapsmaatregelen minimaal gelijk zijn aan de in het Inrichtingsplan (Bijlage 2) opgenomen (landschaps)maatregelen en voorzien in een minimaal gelijk beschermingsniveau van de landschappelijke waarden en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

3.5.4 *Afwijking voorwaardelijke verplichting brandveiligheid*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.4.2 en toegestaan worden dat in plaats van de veiligheidsmaatregelen andere maatregelen worden getroffen, met dien verstande dat uitsluitend van deze afwijkingsbevoegdheid gebruik kan worden gemaakt na advisering door de betrokken veiligheidsregio.

3.5.5 *Afwijking laden en lossen*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.4.4 en toegestaan worden dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - voorwaardelijke verplichting' laden en lossen plaatsvindt in de periode van 19.00 uur tot 07.00 uur, mits door middel van akoestisch onderzoek wordt aangetoond dat aan wetgeving kan worden voldaan en het woon- en leefklimaat van omwonenden niet onevenredig wordt aangetast.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenstroken;
 - b. voet- en fietspaden;
 - c. in- en uitritten;
 - d. bermen met beplanting en speelvoorzieningen;
 - e. water en waterbergende voorzieningen;
 - f. blusvoorzieningen;
 - g. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding.
- een en ander met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 4 m.

Artikel 5 Waarde - Archeologie (middelhoge verwachting)

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie (middelhoge verwachting)' aangewezen gronden zijn naast de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.

5.2 Bouwregels

Binnen de voor deze bestemming aangewezen gronden mogen:

- a. bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn;
- b. bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden aangewezen bestemmingen worden gebouwd, indien het betreft:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid of
 2. een bouwwerk waarvan de binnen de bestemming gelegen oppervlakte ten hoogste 2.500 m² bedraagt.
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 centimeter en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst

5.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 5.2 met inachtneming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels.
- b. Afwijken als bedoeld in lid 5.3 sub a. kan, indien op basis van archeologisch onderzoek of naar het oordeel van een archeologische deskundige is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.
- c. Afwijken als bedoeld in lid 5.3 sub a. kan voorts, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie de archeologische waarden door de bouwwerkzaamheden niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het afwijken regels te verbinden gericht op:
 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. het doen van opgravingen;
 3. begeleiding van de bouwwerkzaamheden door een archeologisch deskundige.

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

5.4.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie (middelhoge verwachting)' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. grondwerkzaamheden dieper dan 40 centimeter, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het verwijderen van funderingen en het aanleggen van drainage;
- b. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- c. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- d. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

5.4.2 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden, waarvoor het verbod van lid 5.4.1 geldt, zijn slechts toelaatbaar, indien op basis van archeologisch onderzoek of naar het oordeel van een archeologisch deskundige is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad of mogelijk schade kan worden voorkomen door aan de vergunning regels te verbinden gericht op:

- a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. het doen van opgravingen;
- c. begeleiding van de aanlegwerkzaamheden door een archeologisch deskundige.

5.4.3 Uitzonderingen

Het verbod, als bedoeld in lid 5.4.1 sub a, is niet van toepassing indien:

- a. de werken die, voor zover deze zijn gelegen binnen deze bestemming, een oppervlakte hebben tot ten hoogste 2.500 m² of een omvang van 2.500 m¹;
- b. de werken of werkzaamheden mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning voor het bouwen, omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden of een ontgrondingvergunning;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werking treden van het plan;
- d. behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen door de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie (middelhoge verwachting)' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat:

- a. op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. wel aanwezige archeologische waarden in voldoende mate zijn veilig gesteld.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 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 7 Algemene bouwregels

7.1 Werking van bouwgrenzen

De bouwgrenzen mogen in afwijking van het bepaalde in hoofdstuk 2 uitsluitend worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, erkers, serres, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,5 m;
- b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 m.

7.2 Bestaande afstanden en andere maten

7.2.1

In die gevallen dat afstanden op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze bestaande afstanden in afwijking daarvan als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

7.2.2

In die gevallen dat bouwhoogten, goothoogten, oppervlakten en/of inhoud op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan minder c.q. meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze bestaande bouwhoogten, goothoogten, oppervlakten en/of inhoud in afwijking daarvan als minimaal c.q. maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1

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

- a. met betrekking tot gronden in alle bestemmingen:
 - 1. een gebruik van de onbebouwde grond als stort- en opslagplaats van aan het gebruik onttrokken goederen en materialen, anders dan als tijdelijke opslag ten behoeve van het normale gebruik en onderhoud of behorend tot de bedrijfsactiviteiten;
 - 2. een gebruik van grond en bouwwerken ten behoeve van een seks- en/of pornobedrijf en/of prostitutiebedrijf.
- b. met betrekking tot gronden in de bestemming 'Bedrijventerrein' tevens:
 - 1. een gebruik voor detailhandel, met uitzondering van detailhandel in volumineuze goederen alsmede ondergeschikte detailhandel in overeenkomstig de bestemming ter plaatse vervaardigde goederen;
 - 2. een gebruik voor bedrijven, zoals vermeld in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht;
 - 3. een gebruik van vrijstaande ondergeschikte gebouwen bij de bedrijfswoningen voor bewoning.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels van het plan ten behoeve van de volgende punten:

- a. Het afwijken van de voorgeschreven bouwhoogte, goothoogte, percentages, afstand tot perceelsgrenzen en overige maatvoering, eventueel met overschrijding van de bouwgrens, mits:
 1. deze afwijkingen niet meer bedragen dan 10% van de in het plan voorgeschreven maatvoering;
 2. het beoogde stedenbouwkundig beeld niet wordt geschaad.
- b. Het in geringe mate afwijken van bestemmingsgrenzen en van aanduidingen, mits:
 1. dit noodzakelijk is ter aanpassing van de bij uitmeting blijvende werkelijke toestand van het terrein;
 2. het beoogde stedenbouwkundig beeld niet wordt geschaad.
- c. Het afwijken van bouwgrenzen en overige aanduidingen, mits:
 1. dit uit oogpunt van doelmatig gebruik van de grond en bebouwing gewenst is;
 2. het beoogde stedenbouwkundig beeld niet wordt geschaad;
 3. de afwijking ten opzichte van hetgeen op de plankaart is aangegeven niet meer dan 5 m bedraagt.
- d. Het oprichten van kunstwerken op gronden met de bestemming 'Groen', mits:
 1. geen blijvende onevenredige afbreuk wordt gedaan aan gebruiksmogelijkheden van aangrenzende terreinen;
 2. geen verkeers- en sociaal onveilige situaties ontstaan.
- e. Het bouwen van antennes met een grotere bouwhoogte dan ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is toegestaan tot een bouwhoogte van maximaal 15 m, mits:
 1. de grotere bouwhoogte noodzakelijk is in verband met het beoogde gebruik;
 2. de grotere bouwhoogte met het oog op het stedenbouwkundig beeld aanvaardbaar is.

Artikel 10 Algemene procedureregels

10.1

Een beslissing omtrent het stellen van nadere eisen wordt niet genomen dan nadat belanghebbenden gedurende twee weken in de gelegenheid zijn gesteld bij het college van burgemeester en wethouders schriftelijk bedenkingen naar voren te brengen tegen het voornemen tot het stellen van nadere eisen.

10.2

Op de voorbereiding van een besluit omtrent wijziging van het plan is de procedure zoals opgenomen in artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening, van toepassing.

Artikel 11 Overige regels

11.1 Parkeren en laden/lossen

11.1.1 Parkeerplaatsen

Indien de omvang, het gebruik of de bestemming van een gebouw of terrein daartoe aanleiding geeft, moet ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort, dan wel op het betreffende terrein. Voldoende betekent dat wordt voldaan aan de normen in de beleidsregels die zijn neergelegd in de Beleidsnota Parkeernormen gemeente Twenterand 2018. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging.

11.1.2 Afmetingen parkeerplaatsen

De in het eerste lid bedoelde ruimte voor het parkeren van auto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan:

- a. indien de afmetingen van bedoelde parkeerruimten ten minste 2,50 meter bij 5,00 meter in geval van haaks en gestoken parkeren en 2,20 meter bij 6,50 meter bij langs parkeren bedragen;
- b. indien de afmetingen van een gereserveerde parkeerruimte voor een gehandicapte, voor zover die ruimte niet in de lengterichting aan een trottoir grenst, ten minste 3,50 meter bij 6,00 meter bedragen.

11.1.3 Laden en lossen

Indien het gebruik van een terrein of de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

11.1.4 Afwijken

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.

11.1.5 Gebruiksregel

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 losruimte.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

12.1.1 Algemeen

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

12.1.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan eenmalige afwijken van lid 12.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 12.1.1 met maximaal 10%.

12.1.3 Uitzondering overgangsrecht bouwwerken

Lid 12.1.1 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.

12.2 Overgangsrecht gebruik

12.2.1 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.

12.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 12.2.1, 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.

12.2.3 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 12.2.1, 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.

12.2.4 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 12.2.1 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 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Kroezenhoek 16 Den Ham van de gemeente Twenterand.

Bijlage regels

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten

Bijlage 2 Inrichtingsplan

Bijlage 3 Brandveiligheidsrapport