

**TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22B Oldenzaal Centraal
Parallelstraat - wijziging 1**

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Toepassingsbereik	4
Artikel 2 Aanvullende begripsbepalingen	5
Artikel 3 Meet- en rekenbepalingen	8
Artikel 4 Aanvraagvereisten	9
Artikel 5 Algemeen gebruiksverbod	10
Hoofdstuk 2 Functies en gebiedsaanwijzingen	11
Artikel 6 Woongebied	11
Artikel 7 Overige zone - Bodemfunctieklasse wonen	14
Artikel 8 Overige zone - Bebouwingscontour geur	15
Artikel 9 Overige zone - Bebouwingscontour jacht	16
Artikel 10 Overige zone - Bebouwingscontour houtkap	17
Artikel 11 Overige zone - Geluidzone - gezamenlijk geluid	18
Hoofdstuk 3 Algemene regels voor activiteiten	19
Artikel 12 Anti-dubbeltelregel	19
Artikel 13 Algemene regels voor bouwactiviteiten	20
Artikel 14 Algemene regels voor gebruiksactiviteiten	21
Artikel 15 Algemene afwijkingsregels	22
Artikel 16 Overige regels	23
Hoofdstuk 4 Overgangsrecht	24
Artikel 17 Overgangsrecht	24
Bijlage bij de regels	25
Bijlage 1 (bij Parallelstraat 50-52) Staat van Bedrijfsactiviteiten	26
Bijlage 2 (bij Parallelstraat 50-52) Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai	27
Bijlage 3 (bij Parallelstraat 50-52) Nota parkeernormen	28
Bijlage 4 (bij Parallelstraat 50-52) Beeldkwaliteitsplan	29

Regels

Preamble

Dit plan beoogt de ontwikkeling van twee woongebouwen op de Parallelstraat 50-52 in Oldenzaal. Juridisch is het plan een nieuw hoofdstuk in het omgevingsplan van de gemeente Oldenzaal. Dit hoofdstuk is op grond van artikel 11.1 lid 2 Besluit elektronische publicaties bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

De in dit deel van het omgevingsplan weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22b van het omgevingsplan van de gemeente Oldenzaal.

In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '22b' gelezen worden.

De bijlage bij de in deze voorziening weergegeven hoofdstukken moet gelezen worden als onderdeel van Bijlage 22b bij het omgevingsplan van de gemeente Oldenzaal.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Toepassingsbereik

1. Dit TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22B Oldenzaal Centraal Parallelstraat - wijziging 1 is onderdeel van het omgevingsplan Oldenzaal.
2. 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.
3. 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.
4. De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie Parallelstraat 50-52 in Oldenzaal, waarvan geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0173.TAM06006-VA01 zoals vastgelegd op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl>.

Artikel 2 Aanvullende begripsbepalingen

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 22B Oldenzaal Centraal Parallelstraat - wijziging 1', tenzij daar in dit artikel van worden afgeweken.

Bij de toepassing van dit hoofdstuk gelden de volgende begripsbepalingen:

2.1 het plan

het plantype TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22B Oldenzaal Centraal Parallelstraat - wijziging 1 met identificatienummer NL.IMRO.0173.TAM06006-VA01 van de gemeente Oldenzaal;

2.2 TAM-omgevingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

2.3 aanbouw

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw; functionele ondergeschiktheid is niet vereist;

2.4 aan huis verbonden bedrijf

een kleinschalig bedrijf dat door de gebruiker van de woning wordt uitgeoefend in de woning of een daarbijbehorend bijgebouw, waarbij de woonfunctie als hoofdfunctie gehandhaafd blijft, met dien verstande dat hieronder in elk geval niet worden begrepen een detailhandelsbedrijf, een horecabedrijf, een seks- en /of pornobedrijf en een prostitutiebedrijf;

2.5 aan huis verbonden beroep

een beroep op het gebied van zakelijke of maatschappelijke dienstverlening, dat door de gebruiker van de woning wordt uitgeoefend in de woning of een daar bijbehorend bijgebouw, waarbij de woonfunctie als hoofdfunctie gehandhaafd blijft;

2.6 achtergevel

de van de weg afgekeerde gevel van een gebouw of, indien het een perceel met meerdere zijden aan een weg grenst, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel;

2.7 bebouwing

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

2.8 bebouwingspercentage

de bebouwde oppervlakte van de gebouwen uitgedrukt in procenten van de totale oppervlakte van nader aangegeven gronden;

2.9 bestaand

- a. bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van inwerkingtreding van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van inwerkingtreding is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;
- b. bij gebruik: het gebruik dat op het moment van inwerkingtreding van het plan bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald;

2.10 bijgebouw

een opzichzelfstaand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw; functionele ondergeschiktheid is niet vereist;

2.11 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

2.12 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

2.13 bouwvlak

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

2.14 dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling

bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en instellingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;

2.15 dienstverlening

het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden;

2.16 inwoning

de situatie waarin twee huishoudens één woning bewonen, waarbij de woning één hoofdtoegang heeft en de ruimten onderling vrij toegankelijk zijn;

2.17 overig bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

2.18 overkapping

een grondgebonden bouwwerk van één bouwlaag, afgedekt met een dak;

2.19 pand

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

2.20 peil

- a. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein;

2.21 prostitutie

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

2.22 seksinrichting

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

2.23 Staat van Bedrijfsactiviteiten

een als bijlage bij deze regels behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van bedrijven en instellingen;

2.24 tussen afscheiding

Een erfafscheiding tussen twee gebouwen in, waarvan de percelen direct aan elkaar grenzen;

2.25 uitbouw

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw; functionele ondergeschiktheid is niet vereist;

2.26 verhard oppervlak

dakoppervlak en overige (tuin)verharding;

2.27 voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of indien een perceel met meerdere zijden aan een weg grenst de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevels of, een gevel van het hoofdgebouw die ook door zijn aard functie constructie of uitstraling als een belangrijke gevel kan worden aangemerkt, zijnde voorgevel waardoor er sprake kan zijn van twee voorgevels bij één hoofdgebouw;

2.28 voorgevelrooilijn

de bouwgrens die gericht is naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd;

2.29 woning

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

Artikel 3 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:

3.1 Gebouwen en bouwwerken

breedte van een gebouw

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van de scheidingsmuren;

de afstand tot de bouwperceelgrens

tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;

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;

de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

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;

de horizontale diepte van een gebouw

de diepte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de voorgevel waaraan wordt gebouwd;

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;

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.

3.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij het meten worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons, dakkapellen en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwvlak of functiegrens niet meer dan 1 m bedraagt.

3.3 Maatvoering

Alle maten zijn tenzij anders aangegeven:

- a. voor lengten in meters (m);
- b. voor oppervlakten in vierkante meters (m²);
- c. voor inhoudsmaten in kubieke meters (m³);
- d. voor verhoudingen in procenten (%).

3.4 Meten

Bij de toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van de lijn.

Artikel 4 Aanvraagvereisten

De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2, zijn overeenkomstig van toepassing op een aanvraag om een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit hoofdstuk.

Artikel 5 Algemeen gebruiksverbod

Het is verboden gronden of bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig de aan de locatie toegedeelde functies.

Hoofdstuk 2 Functies en gebiedsaanwijzingen

Artikel 6 Woongebied

6.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Woongebied'.

6.2 Functieomschrijving

Een locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'Woongebied' heeft de volgende functies:

- a. maximaal 32 woningen, met dien verstande dat uitsluitend gestapelde woningen zijn toegestaan;
- b. de uitoefening van een aan huis verbonden beroep, met dien verstande dat het vloeroppervlak dat (mede) wordt gebruikt voor de uitoefening van het beroep niet meer mag bedragen dan 20% van het gezamenlijke vloeroppervlak van de woning en de bijgebouwen met een maximum van 30 m²;
- c. wegen en straten met een functie voornamelijk gericht op verblijf van het verkeer;
- d. parkeer-, groen- en speelvoorzieningen;
- e. voorzieningen van algemeen nut, waaronder mede (al dan niet ondergronds) afvalcontainers;
- f. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, tuinen en erven.

6.3 Beoordelingsregels

6.3.1 Toepassingsbereik

1. In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.29 gelden de in dit artikel opgenomen beoordelingsregels;
2. Deze beoordelingsregels zijn eveneens van toepassing voor functies die na afwijken van de gebruiksregels binnen de functies zijn toegevoegd.

6.3.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. het aantal woningen bedraagt maximaal 32;
- c. uitsluitend gestapelde woningen zijn toegestaan;
- d. de afstand tussen hoofdgebouwen bedraagt minimaal 20 m;
- e. de dakhelling van hoofdgebouwen dient minimaal 20 graden en maximaal 50 graden te bedragen;
- f. de maximale hoogte van de gestapelde woningen bedraagt 14 m;
- g. het aantal bouwlagen van hoofdgebouwen van gestapelde woningen bedraagt maximaal 4;
- h. de oppervlakte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 550 m²;
- i. er zijn maximaal twee hoofdgebouwen toegestaan.

6.3.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. in afwijking van 6.3.3 onder a zijn bij gestapelde woningen geen vrijstaande aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toegestaan;
- c. overkappingen worden minimaal 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan gesitueerd;
- d. aan- en uitbouwen en bijgebouwen op de begane grond worden minimaal 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan gesitueerd;
- e. voor zover deze voor of op gelijke hoogte met de achtergevel worden gebouwd mogen deze uitsluitend aan één zijde van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- f. de bouwhoogte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt maximaal 6,5 meter.
- g. de goothoogte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt maximaal 3 meter.
- h. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt maximaal met inachtneming van de volgende voorwaarden:

1. 50 m² voor percelen kleiner dan 500 m²;
2. 75 m² voor percelen groter dan 500 m²;
3. 100 m² voor percelen groter dan 1.000 m²;

met inachtneming van de volgende voorwaarden:

1. voor de berekening van de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden meegerekend:
 - de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen achter de achtergevel van het hoofdgebouw;
 - de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen voor de achtergevel van het hoofdgebouw, voor zover gelegen binnen een afstand van 3 m tot de zijdelingse perceelsgrens;
 - de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen voor de voorgevel van het hoofdgebouw;
2. tenminste 50% van het achter de achtergevel van het hoofdgebouw gelegen bouwperceel onbebouwd en onoverdekt blijft.

6.3.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 1 m;
- b. erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 2 m;
- c. overige bouwwerken geen gebouwen zijnde 2 m.

6.4 **Maatwerkvoorschriften**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- b. een goede stedenbouwkundige kwaliteit;
- c. een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse;
- d. een goede waterhuishouding;
- e. de verkeersveiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

6.5 **Specifieke beoordelingsregels**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in 6.3.2 onder e en worden toegestaan dat de goothoogte gelijk is aan de bouwhoogte, mits dat niet leidt tot:
 1. uit stedenbouwkundig oogpunt onevenredige aantasting van het straatbeeld;
 2. een onevenredige aantasting van het heersende woon- en leefmilieu.
- b. het bepaalde in 6.3.2 onder e en worden toegestaan dat er wordt afgeweken van de voorgeschreven dakhelling, mits dit uit oogpunt van welstand aanvaardbaar is.
- c. het bepaalde in 6.3.3 onder b voor het toestaan van bijgebouwen bij gestapelde woningen waarbij een maximale oppervlakte van 10 m² per woning mag worden bebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 m.
- d. het bepaalde in 6.3.3 onder d en worden toegestaan dat aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd tot ten minste 2 m achter de voorgevel of het verlengde daarvan van de woning mits voldoende parkeergelegenheid.
- e. het bepaalde in 6.3.3 onder h voor het vergroten van de maximale oppervlakte aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen met maximaal 25 m², met dien verstande dat tenminste 50% van het achter de achtergevel van het hoofdgebouw gelegen bouwperceel onbebouwd en onoverdekt blijft.
- f. het bepaalde in 6.3.4 voor het bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, mits:
 1. de oppervlakte maximaal 50 m² bedraagt;
 2. de bouwhoogte maximaal 5 m bedraagt.

6.6 Voorwaardelijke verplichting - bodem

Een hoofdgebouw mag uitsluitend worden gebouwd indien door middel van actueel bodemonderzoek is aangetoond dat de grond vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt wordt geacht voor het beoogde gebruik.

6.7 Specifieke aanvraagvereisten

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit met betrekking tot een hoofdgebouw worden voor toetsing aan dit omgevingsplan in ieder geval de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. een bouwakoestisch rapport waaruit blijkt dat wordt voldaan aan een binnenniveau van 33 dB en dat elk appartement beschikt over ten minste één geluidluwe gevel.
- b. een rapport waaruit blijkt dat er voldoende technische maatregelen worden genomen zodat trillingniveaus voldeelen aan de streefwaarde uit de Richtlijn B "Hinder voor personen in gebouwen door trillingen, Meet- en beoordelingsrichtlijn" van de Stichting Bouwresearch".

6.8 Omgevingsplanactiviteit

6.8.1 Aan huis verbonden bedrijf

Het is conform 6.2 verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning gronden en bouwwerken te gebruiken voor een aan huis verbonden bedrijf. Hierbij gelden de volgende beoordelingsregels:

- a. het bedrijf is opgenomen in categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (Bijlage 1) dan wel het een bedrijf betreft dat voor wat betreft de aard en de omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk kan worden gesteld met een bedrijf genoemd in categorie 1;
- b. het vloeroppervlak dat (mede) wordt gebruikt voor de uitoefening van het bedrijf niet meer dan 30% van het gebruiksoppervlak van het hoofdgebouw en de bijgebouwen mag bedragen met een maximum van 30 m². Voor medische dienstverlening kan in verband met scheiding van praktijkruimte en wachtruimte een uitzondering worden gemaakt tot een absoluut maximum van 70 m²;
- c. er een directe relatie bestaat tussen het bedrijf en de bewoner van de woning en er geen personeel in dienst wordt genomen;
- d. de bijgebouwen die voor deze doeleinden worden gebruikt goed bereikbaar zijn vanaf de openbare weg;
- e. er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein of in de directe omgeving aanwezig is waardoor er geen onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte ontstaat.

6.8.2 Inwoning

Het is conform 6.2 verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning gronden en bouwwerken te gebruiken voor inwoning. Hierbij gelden de volgende beoordelingsregels:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 7 Overige zone - Bodemfunctieklasse wonen

7.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Overige zone - Bodemfunctieklasse wonen'.

7.2 Gebiedsomschrijving

Een locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'Overige zone - Bodemfunctieklasse wonen' is aangewezen als gebied met bodemfunctieklasse wonen zoals bedoeld in artikel 5.89p van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Artikel 8 Overige zone - Bebouwingscontour geur

8.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Overige zone - Bebouwingscontour geur'.

8.2 Gebiedsomschrijving

Een locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'Overige zone - Bebouwingscontour geur' is aangewezen als bebouwingscontour geur, zoals bedoeld in artikel 5.97 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Artikel 9 Overige zone - Bebouwingscontour jacht

9.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Overige zone - Bebouwingscontour jacht'.

9.2 Gebiedsomschrijving

Een locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'Overige zone - Bebouwingscontour jacht' is aangewezen als bebouwingscontour jacht zoals bedoeld in artikel 5.165a van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Artikel 10 Overige zone - Bebouwingscontour houtkap

10.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Overige zone - Bebouwingscontour houtkap'.

10.2 Gebiedsomschrijving

Een locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'Overige zone - Bebouwingscontour houtkap' is aangewezen als bebouwingscontour houtkap zoals bedoeld in artikel 5.165b van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Artikel 11 Overige zone - Geluidzone - gezamenlijk geluid

11.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Overige zone - Geluidzone - gezamenlijk geluid'.

11.2 Gebiedsomschrijving

Voor een locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'Overige zone - Geluidzone - gezamenlijk geluid' geldt dat het gezamenlijke geluid op de gevel van een geluidgevoelig gebouw ten hoogste $L_{den} = 63$ dB bedraagt zoals opgenomen in paragraaf 4.5.2, hoofdstuk 5 en de figuren en tabellen in bijlage 1 uit het Akoestisch onderzoek geluid door wegen en spoorwegen Oldenzaal, Stakenbeek zoals opgenomen in Bijlage 2.

Hoofdstuk 3 Algemene regels voor activiteiten

Artikel 12 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 13 Algemene regels voor bouwactiviteiten

13.1

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand tot enige op de verbeelding aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Omgevingswet tot stand zijn gekomen, minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.

13.2

In die gevallen dat een bestaand bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in Omgevingswet tot stand is gekomen, meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

Artikel 14 Algemene regels voor gebruiksactiviteiten

14.1

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen en/of voor het wijzigen van het gebruik van een gebouw dan wel het wijzigen van het gebruik van onbebouwd terrein wordt slechts verleend indien bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat wordt voldaan aan het meest recente Gemeentelijke Rioleringsplan van de gemeente Oldenzaal.

14.2

Onder gebruik in strijd met de bestemmingen wordt in elk geval verstaan:

- a. een gebruik van gronden als erf voor gronden gelegen voor de voorgevel van het hoofdgebouw;
- b. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- c. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- d. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie;
- e. een gebruik zoals bedoeld in Artikel 5.1 lid 1 onder a van de Omgevingswet voor warmte- of koudeopwekking, mits:
 1. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van een installatie voor warmte- of koudeopwekking, die is opgesteld buiten de uitwendige scheidingsconstructie van een bouwwerk, waarbij op de perceelgrens met een perceel voor een andere woonfunctie sprake is van een geluidsniveau van meer dan 40 dB, bepaald volgens de Handleiding Meten en Rekenen Industrielawaai;
 2. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van een installatie voor warmte- of koudeopwekking, die is opgesteld buiten de uitwendige scheidingsconstructie van een bouwwerk, waarbij ter plaatse van een te openen raam of deur van een niet-gemeenschappelijk verblijfsgebied van een aangrenzende op hetzelfde perceel gelegen woonfunctie sprake is van een geluidsniveau van meer dan 40 dB, bepaald volgens de Handleiding Meten en Rekenen Industrielawaai;
 3. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van een installatie voor warmte- of koudeopwekking, die is opgesteld buiten de uitwendige scheidingsconstructie van een bouwwerk, waarbij op de gevel voor een andere woonfunctie sprake is van een gecumuleerd geluidsniveau van installaties voor warmte- of koudeopwekking van meer dan 45 dB, bepaald volgens de Handleiding Meten en Rekenen Industrielawaai;
 4. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van een installatie voor warmte- of koudeopwekking, die is opgesteld buiten de uitwendige scheidingsconstructie van een bouwwerk, waarbij ter plaatse van een te openen raam of deur van een niet-gemeenschappelijk verblijfsgebied van een aangrenzende op hetzelfde perceel gelegen woonfunctie sprake is van een gecumuleerd geluidsniveau van installaties voor warmte- of koudeopwekking van meer dan 45 dB, bepaald volgens de Handleiding Meten en Rekenen Industrielawaai.

Artikel 15 Algemene afwijkingsregels

15.1

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen;
- b. de regels en worden toegestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 2,5 m, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing;
- c. de regels en worden toegestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde wordt vergroot tot maximaal 10 m.

15.2

Omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 15.1 kan slechts worden verleend, mits:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 16 Overige regels

16.1 Parkeerregels

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen en / of voor het wijzigen van het gebruik van een gebouw dan wel het wijzigen van het gebruik van een onbebouwd terrein wordt slechts verleend indien bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat gelet op de omvang of de bestemming van het gebouw in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor:

- a. het parkeren of stallen van auto's en fietsen;
- b. het laden of lossen van goederen;
- c. het realiseren van parkeervoorzieningen voor invaliden.

De genoemde voorzieningen voor parkeren en laden of lossen worden gerealiseerd op eigen terrein, in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort respectievelijk op of onder het onbebouwde terrein waarvan het gebruik wordt gewijzigd.

16.2 Afwijken van de parkeerregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 16.1:

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

16.3 Voorwaarden voor het afwijken van de parkeerregels

De in artikel 16.2 genoemde omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend onder de voorwaarde dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de parkeersituatie in de openbare ruimte;
- b. het woon- en leefklimaat;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

16.4 Beleidsregels

16.4.1 Parkeren

Bij de beoordeling van een aanvraag om omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 16.1 wordt getoetst aan de beleidsregel 'Nota parkeernormen' zoals opgenomen in de Bijlage 3, dan wel, in het geval deze tussentijds wordt gewijzigd of vervangen door een andere beleidsregel, aan deze gewijzigde respectievelijk vervangende nota.

16.4.2 Beeldkwaliteitsplan

Bij de beoordeling van een aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen en / of voor het wijzigen van het gebruik van een gebouw dan wel het wijzigen van het gebruik van een onbebouwd terrein wordt slechts verleend indien is getoetst aan Bijlage 4 het beeldkwaliteitsplan welke onderdeel uitmaakt van de welstandsnota.

16.4.3 Waterberging

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen en / of voor het wijzigen van het gebruik van een gebouw dan wel het wijzigen van het gebruik van een onbebouwd terrein wordt slechts verleend indien bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat voldaan wordt aan het meest recente Gemeentelijke Rioleringsplan van de gemeente Oldenzaal.

Hoofdstuk 4 Overgangsrecht

Artikel 17 Overgangsrecht

17.1 Overgangsrecht bouwwerken

17.1.1

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het TAM-omgevingsplan 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 vergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

17.1.2

Bij omgevingsvergunning kan eenmalig worden afgeweken van het bepaalde in artikel 17.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 17.1.1 met maximaal 10%.

17.1.3

Artikel 17.1.1 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 overgangsbepalingen van dat plan.

17.2 Overgangsrecht gebruik

17.2.1

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.

17.2.2

Het is verboden het met het TAM-omgevingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 17.2.1, 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.

17.2.3

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 17.2.1, 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.

17.2.4

Artikel 17.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende planologische regime, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Bijlage bij de regels

Bijlage 1 (bij Parallelstraat 50-52) Staat van Bedrijfsactiviteiten

Bijlage 2 (bij Parallelstraat 50-52) Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 3 (bij Parallelstraat 50-52) Nota parkeernormen

Bijlage 4 (bij Parallelstraat 50-52) Beeldkwaliteitsplan