

Bestemmingsplan

**Hengelosestraat 250 t/m
254**



ad fontem

RUIMTELIJK ADVIES

Plangegevens

Naam: **Hengelosestraat 250 t/m 254**
Plantype: **bestemmingsplan**
IMRO: **NL.IMRO.0173.BP16055-va01**
Status: **vastgesteld**

Datum:

Projectnummer: 21AF018

Opdrachtgever:

Opsteller: **Ad Fontem Juridisch Bouwadvies BV**
Stationsstraat 37
7622 LW BORNE
T) 074 – 255 7020
E) info@ad-fontem.nl



ad fontem
RUIMTELIJK ADVIES

Hengelosestraat 250 t/m 254

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	8
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	9
Artikel 3	Agrarisch - Landschappelijke waarde	9
Artikel 4	Bedrijf - verkooppunt motorbrandstoffen	11
Artikel 5	Horeca	12
Artikel 6	Tuin	13
Artikel 7	Wonen	14
Artikel 8	Leiding - Hoogspanningsverbinding	16
Artikel 9	Leiding - Olieleiding	17
Artikel 10	Waarde - Hoge archeologische verwachtingswaarde	18
Hoofdstuk 3	Algemene regels	20
Artikel 11	Anti-dubbeltelregel	20
Artikel 12	Algemene gebruiksregels	21
Artikel 13	Algemene bouwregels	22
Artikel 14	Algemene afwijkingsregels	23
Artikel 15	Overige regels	24
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	25
Artikel 16	Overgangsrecht	25
Artikel 17	Slotregel	26

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidenderegels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

Het bestemmingsplan "Hengelosestraat 250 t/m 254" met identificatienummer NL.IMRO.0173.BP16055-va01 van de gemeente Oldenzaal;

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 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 daarbij behorend bijgebouw, waarbij de woonfunctie als hoofdfunctie gehandhaafd blijft;

1.4 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;

1.5 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de planregels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.6 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 archeologische waarde

de waarde die van belang is voor de archeologie en voor de kennis van de beschavingsgeschiedenis;

1.8 bebouwing

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

1.9 bebouwingspercentage

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

1.10 bed & breakfast

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

1.11 bedrijf

een bedrijfseconomische eenheid, gericht op het behalen van winst

1.12 bedrijfsgebouw

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.13 bedrijfswoning/dienstwoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

1.14 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.15 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.16 bijgebouw

een op zichzelf staand, 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;

1.17 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.18 bouwperceel

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

1.19 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.20 bouwvlak

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

1.21 bouwwerk

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

1.22 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.23 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;

1.24 gebouw

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

1.25 hoofdgebouw

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.26 horecabedrijf

het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse, al dan niet in samenhang met het bedrijfsmatig verschaffen van logies en/of het exploiteren van zaalaccommodatie, met uitzondering van een discotheek;

1.27 huishouden

een persoon of groep personen die een huishouding voert;

1.28 inwoning

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

1.29 landschappelijke waarde

de aan een gebied toegekende waarde, in verband met de waarneembare verschijningsvorm van dat gebied;

1.30 overkapping

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

1.31 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;

1.32 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;

1.33 voorgevel

de naar de weg toegekeerde 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 gevel;

1.34 woning

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

1.35 woonhuis

een gebouw, hetzij vrijstaande, hetzij aaneengebouwd, dat slechts één woning omvat;

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.

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.

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 scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.6 Ondergeschikte bouwdelen

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch - Landschappelijkewaarde

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - Landschappelijke waarde' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het weiden van vee en/of het verbouwen van gewassen (niet in een volkstuincomplex);
- b. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de landschappelijke waarde;
- c. infrastructurele voorzieningen zoals deze bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;
- d. water(berging) en de waterhuishouding;
- e. extensief recreatief medegebruik in de vorm van een klootschietbaan, voet-, fiets- en/of ruiterspaden;

met daarbijbehorende andere-bouwwerken en voorzieningen, niet zijnde anderebouwwerken en voorzieningen ten behoeve van de opslag van mest, en terreinen.

3.2 Bouwregels

Op de tot 'Agrarisch - Landschappelijke waarde' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd andere-bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:

- de bouwhoogte niet meer dan 1,50 m mag bedragen.

3.3 Vrijstelling

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 3.1 en 3.2 voor:

- a. gronden die feitelijk niet meer in gebruik zijn ten dienste van een agrarisch bedrijf, voor het gebruik van die gronden als tuin of erf ten dienste van een nabijgelegen woning, met dien verstande dat:
 1. de totale terreinoppervlakte van woning, erf en tuin aaneengesloten ligt en niet meer mag bedragen dan 850 m²;
 2. daar uitsluitend andere-bouwwerken ten dienste van woondoeleinden mogen worden gebouwd en met inachtneming van hetgeen dienaangaande in de regels is geregeld;
 3. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - de milieusituatie;
 - de verkeersveiligheid;
 - de gebruiksmogelijkheden van de (aangrenzende) gronden;
 - de waarden van de (aangrenzende) gronden.

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

3.4.1 Vergunningsplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharden van wegen, voet-, fiets-, en/of ruiterspaden of parkeergelegenheden alsmede het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen van meer dan 100 m², met uitzondering van:
 1. het aanleggen en verharden van wegen en/of paden ter directe ontsluiting van agrarische bouwpercelen;
 2. het aanbrengen van kuilvoerplaten en sleufsilos in een directe ruimtelijke relatie met een agrarisch bouwperceel;
 3. het aanbrengen van koe- en kavelpaden;
- b. het vellen en rooien van bomen en andere houtopstanden
- c. het zaaien of aanplanten van bomen en andere houtopstanden;

- d. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
- e. het graven of dempen van sloten en poelen;
- f. het scheuren van grasland anders dan voor graslandverbetering;
- g. het aanbrengen van bovengrondse of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, met uitzondering van het aanbrengen van leidingen ten behoeve van de aansluiting van percelen op het openbare voorzieningennet.

3.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 3.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

3.4.3 Afwegingskader

De in lid 3.4.1 genoemde vergunning wordt slechts verleend indien door de werken en/of werkzaamheden dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen de agrarische waarden van deze gronden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig (kunnen) worden verkleind.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Strijdig gebruik

Tot een met de bestemming strijdig gebruik als bedoeld in Artikel 12 wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden als stort- of opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens opslag die geschiedt in het kader van de normale agrarische bedrijfsvoering;
- b. het gebruik van gronden en opstallen, voor doeleinden van handel en/of andere dan agrarische bedrijfsdoeleinden.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen teneinde de bestemming te wijzigen in de bestemming(en) 'bos' en/of 'natuur', mits:

- a. natuurontwikkeling uitsluitend plaatsvindt ter uitvoering van het Natuurgebiedsplan Noordoost-Twente dan wel een landschapontwikkelingsplan;
- b. het ruimtelijke en hydrologisch afgeronde (natuur)eenheden betreft;
- c. omliggende agrarische bedrijven bij de realisatie van een nieuw landgoed niet onevenredig in hun ontwikkelingsmogelijkheden zullen worden gehinderd;

en mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de (aangrenzende) gronden;
- de waarden van de (aangrenzende) gronden.

Artikel4 Bedrijf- verkooppuntmotorbrandstoffen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'bedrijf - verkooppunt motorbrandstoffen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf -bedrijfsactiviteit', uitsluitend voor de verkoop van dieselbrandstof;

met daarbijbehorende gebouwen, een bedrijfswoning daaronder niet begrepen, andere bouwwerken en terreinen.

4.2 Bouwregels

Op de tot 'bedrijf - verkooppunt motorbrandstoffen' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:

4.2.1 Gebouwen

voor gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer dan 50 m² bedragen;
- b. de bouwhoogte mag niet meer dan 4m bedragen;
- c. er dient rekening te worden gehouden met de bebouwingsgrenzen conform 13.1.

4.2.2 Andere bouwwerken

Voor andere-bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van luifels, licht- en vlaggenmasten mag niet meer dan 6 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige andere-bouwwerken mag niet meer dan 2,50 m bedragen

Artikel 5 Horeca

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- horecabedrijven;
- één bedrijfswoning;

met daarbij behorende gebouwen, andere-bouwwerken, tuinen, erven, terrassen, terreinen, parkeervoorzieningen, water en groenvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

Op de tot horeca bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:

5.2.1 Bedrijfsbebouwing

voor bedrijfsgebouwen de volgende bepalingen gelden:

- a. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan onderstaand is aangegeven:
 1. Hengelosestraat 250 t/m 252: 1.850 m²;
- b. de bedrijfsbebouwing dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- c. de goothoogte mag niet meer dan 4,50 m bedragen;
- d. de bouwhoogte mag niet meer dan 10 m bedragen;
- e. in afwijking van het bepaalde onder a tot en met d geldt dat afwijkingen in maten en afmetingen, zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, gehandhaafd mogen worden;

5.2.2 Bedrijfswoningen

Voor bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. de bedrijfswoning dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de inhoud mag niet meer dan 750 m³ bedragen;
- c. de bouwhoogte mag niet meer dan 10 m bedragen;
- d. voor niet-inpandige bedrijfswoningen geldt dat:
 1. de goothoogte niet meer dan 4 m mag bedragen;
 2. de bouwhoogte niet meer dan 9 m mag bedragen;
 3. de dakhelling niet minder dan 20° en niet meer dan 60° mag bedragen;

5.2.3 Aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

voor aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning de volgende bepalingen gelden:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen, vrijstaande bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 100 m² bedragen, met dien verstande dat niet meer dan 50 m² daarvan mag worden benut voor aanbouwen, uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en overkappingen ;
- b. de goothoogte mag niet meer dan 3 m bedragen;
- c. de bouwhoogte mag niet meer dan 5 m bedragen;

5.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

voor andere-bouwwerken de volgende bepalingen gelden:

- a. de bouwhoogte van licht- en vlaggenmasten mag niet meer dan 6 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige andere-bouwwerken mag niet meer dan 3 m bedragen.

Artikel6 Tuin

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, groenvoorzieningen, erfverharding, in- en uitritten, parkeervoorzieningen en bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Deze gronden dienen niet te worden beschouwd als erf 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.

6.2 Bouwregels

Uitsluitend de volgende bebouwing is toegestaan:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde met dien verstande dat de maximale bouwhoogte van:
 1. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het woonhuis of het verlengde daarvan mag niet meer dan 1 m bedragen;
 2. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2,50 m bedragen, met uitzondering van vlaggenmasten en lichtmasten waarvan de bouwhoogte niet meer dan 6 m mag bedragen.

Artikel 7 Wonen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woondoeleinden, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis gebonden beroep;
- b. de huisvesting van twee huishoudens in één woonhuis (inwoning);
- c. verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm van bed & breakfast tot een oppervlakte van niet meer dan 50 m²;
- d. de waterhuishouding;

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

7.2 Bouwregels

Op de tot 'Wonen' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming.

7.2.1 Hoofdgebouwen

Voor hoofdgebouwen in casu woonhuis gelden de volgende regels:

- a. per bestemmingsvlak mag één vrijstaand woonhuis worden gebouwd;
- b. de inhoud van een woning en de daarbijbehorende aangebouwde bouwwerken niet zijnde overkappingen mag ten hoogste 1000 m³ bedragen.
- c. de woning dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- d. afstand van een vrijstaand woonhuis tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 3 m bedragen;
- e. de goothoogte mag niet meer dan 4 m bedragen, met dien verstande dat over een lengte van maximaal 25% van de gevel een hogere goothoogte van 6 m wordt toegestaan;
- f. de bouwhoogte mag niet meer dan 9 m bedragen;
- g. de breedte mag niet minder dan 5 m bedragen;
- h. de dakhelling mag niet minder dan 30 o bedragen.

7.2.2 Aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. alle bebouwing dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte aan aangebouwde overkappingen aan een woning bedraagt ten hoogste 50 m² en voor vrijstaande overkappingen maximaal 25 m²;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 150 m² bedragen tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen, met een maximum van 300 m²;
- d. de goothoogte van een aanbouw, uitbouw, overkapping of een aangebouwd bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen met dien verstande dat de goothoogte mag worden vergroot tot ten hoogste 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het woonhuis;
- e. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 6 m bedragen.

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het woonhuis of het verlengde daarvan mag niet meer dan 1 m bedragen;
- b. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2,50 m bedragen, met uitzondering van vlaggenmasten en lichtmasten waarvan de bouwhoogte niet meer dan 6 m mag bedragen.

7.3 Nadere eisen

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

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

7.4 Specifieke gebruiksregels

7.4.1 Strijdig gebruik

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruik van een vrijstaand bijgebouw voor zelfstandige bewoning.

7.5 Afwijken van de gebruiksregels

7.5.1 Afwijkingsregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. lid 7.1 en toestaan dat een bijgebouw wordt gebruikt voor afhankelijke woonruimte (mantelzorg), met dien verstande dat dit plaatsvindt binnen de bestaande bebouwingsregeling en tot een oppervlakte van niet meer dan 75 m²;

7.5.2 Afwegingskader

De in 7.5.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
het straat- en bebouwingsbeeld;

- b. de woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de (aangrenzende) gronden.

Artikel 8 Leiding - Hoogspanningsverbinding

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. (een) bovengrondse hoogspanningsverbinding(en) ten behoeve van het transport van elektriciteit;

met daarbij behorende:

- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden.

8.2 Bouwregels

Op de voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden mogen, in afwijking van hetgeen in de overige regels is bepaald, uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de leiding worden gebouwd.

8.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 40 m mag bedragen.

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1 Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2 en toestaan dat wordt gebouwd ten dienste van de basisbestemming, voor zover uit overleg met de leidingbeheerder blijkt dat daartegen uit hoofde van de bescherming van de leiding geen bezwaar bestaat.

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

8.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van hoogopgaande of diepwortelende beplanting, waaronder rietbeplanting;
- b. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
- c. het verrichten van grondroeractiviteiten, zoals het aanbrengen van rioleringen, kabels, leidingen en drainage, anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- d. het permanent opslaan van goederen, waaronder begrepen het opslaan van afvalstoffen;
- e. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
- f. het indrijven van voorwerpen in de bodem.

8.4.2 Uitzondering op verbod

Het in 8.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
- b. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;

Artikel9 Leiding - Olieleiding

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Olieleiding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. (een) ondergrondse brandstoftransportleiding en gronden tot een afstand van 4 meter aan weerszijden daarvan;
met daarbij behorende:
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden.

9.2 Bouwregels

- a. Op de voor 'Leiding - Olieleiding' aangewezen gronden mogen, in afwijking van hetgeen in de overige regels is bepaald, uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de leiding worden gebouwd;
- b. mogen andere-bouwwerken ten dienste van de leiding worden gebouwd, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2,50 m.

9.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.2 en toestaan dat wordt gebouwd ten dienste van de basisbestemming, voor zover uit overleg met de leidingbeheerder blijkt dat daartegen uit hoofde van de bescherming van de leiding geen bezwaar bestaat.

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

9.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van hoogopgaande of diepwortelende beplanting, waaronder rietbeplanting;
- b. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
- c. het verrichten van grondroeractiviteiten, zoals het aanbrengen van rioleringen, kabels, leidingen en drainage, anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- d. het permanent opslaan van goederen, waaronder begrepen het opslaan van afvalstoffen;
- e. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
- f. het indrijven van voorwerpen in de bodem.

9.4.2 Uitzondering op verbod

Het in 9.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
- b. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;

Artikel 10 Waarde – Hoge archeologische verwachtingswaarde

10.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor 'Waarde – Hoge archeologische verwachtingswaarde' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemmingen), tevens bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de voorkomende archeologische waarden

10.2 Bouwvoorschriften

Op de tot 'Waarde – Hoge archeologische verwachtingswaarde' bestemde gronden mogen uitsluitend andere-bouwwerken worden gebouwd die voor aanvullend of definitief archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

10.3 Vrijstelling

10.3.1

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 10.2 en toestaan dat wordt gebouwd ten dienste van en conform de basisbestemming.

10.3.2

De in 10.3.1 genoemde vrijstelling kan slechts worden verleend indien:

- a. indien mede op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de activiteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- b. nadat advies is ingewonnen bij een archeologisch deskundige.

10.3.3

De in 10.3.1 genoemde vrijstelling is niet vereist indien:

- a. op basis van aanvullend en/of definitief onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. het bouwplan betrekking heeft op wijziging of vervanging van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt gebruikt;
- c. het nieuw te bebouwen kleiner is dan 250m².

10.3.4

In geval van bouwvergunningverlening is het de gemeente of een daardoor aangewezen partij altijd toegestaan archeologische waarnemingen te doen ten tijde van de bouwwerkzaamheden.

10.4 Aanlegvergunning

10.4.1

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 50 cm;
- b. het verlagen van het waterpeil;
- c. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- en/of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. het werken met opsporingsapparatuur gevolgd door het opgraven van archeologische vondsten en relictten.

10.4.2

Het in 10.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

- a. als bedoeld onder 10.4.1 onder a, het oppervlakten betreft die kleiner zijn dan 250m²
- b. die het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen, met name werkzaamheden voor bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- c. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan danwel mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning of ontgrondingsvergunning;
- d. op locaties waar op basis van onderzoek is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- e. die op aanvullend of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht;
- f. waarin de Monumentenwet 1988 voorziet.

10.4.3

De in 10.4.2 genoemde vergunning wordt slechts verleend indien door de werken en/of werkzaamheden dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen de waarden van deze gronden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig (kunnen) worden verkleind en nadat de provinciaal of gemeentelijk archeoloog daaromtrent is gehoord.

10.5 Wijzigingsbevoegdheid

10.5.1

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen teneinde:

- a. de bestemming geheel of gedeeltelijk te doen vervallen indien op basis van aanvullend en/of definitief onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. de aanduiding 'Waarde – Hoge archeologische verwachtingswaarde' te wijzigen indien de noodzaak daartoe op basis van aanvullend en/of definitief onderzoek is aangetoond.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 11 Anti-dubbelregel

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

- a. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de aan de grond gegeven bestemming;
- b. Onder een gebruik, strijdig met de bestemming, wordt in ieder geval verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting;
- c. Onder een gebruik, strijdig met de bestemming, wordt niet verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van gronden ten behoeve van kortstondige, incidentele evenementen, festiviteiten en manifestaties, het innemen van standplaats, indien en voor zover daarvoor ingevolge een wettelijk voorschrift een vergunning of ontheffing is vereist en deze is verleend;
- d. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a en het bepaalde in 16.1, indien strikte toepassing van de verbodsbepalingen zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 13 Algemene bouwregels

13.1 Bebouwingsgrenzen

Onverminderd het bepaalde in de overige artikelen dienen, wanneer gebouwen worden gebouwd op gronden grenzend aan de bestemming 'verkeer', de volgende afstanden uit de as van de op de verbeelding onderscheiden wegen in acht genomen:

categorie:	afstand uit de wegas:
VERKEER - klasse A	100 meter
VERKEER - klasse C	30 meter
VERKEER - klasse D	15 meter

13.2 Vrijstelling

Burgemeester en wethouder kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 13.1, indien en voor zover uit overleg met de wegbeheerder blijkt dat daartegen uit hoofde van het wegbeheer, de verkeersveiligheid daaronder begrepen, geen bezwaar bestaat.

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

14.1 Afwijkingsregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages, met uitzondering van oppervlakte- en inhoudsmaten, tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsregels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsregels met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen van het terrein, mits de structuur van het plan niet wordt aangetast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de afwijking gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
- d. de bestemmingsregels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en toestaan dat de hoogte wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
- e. de bestemmingsregels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en toestaan dat de hoogte van kunstwerken en van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot niet meer dan 40 m;
- f. de bestemmingsregels en toestaan dat de grenzen van het bouwvlak naar de buitenzijde worden overschreden door:
 1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
 2. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
 3. (hoek)erkers over maximaal de halve gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen, mits de bouwvlakgrens met niet meer dan 1,50 m wordt overschreden;
- g. het bepaalde over de afstand van uitbouwen tot aan de voorgevel en het verlengde daarvan voor het bouwen van (hoek)erkers, mits de diepte van de (hoek-)erker, gemeten uit de zijgevel, niet meer bedraagt dan 1,50 m;
- h. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen;
- i. de bestemmingsregels ten behoeve van jaarlijkse evenementen, festiviteiten en/of manifestaties.

14.2 Afwegingskader

De in lid 14.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de (aangrenzende) gronden.

Artikel 15 Overige regels

15.1 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De voorschriften van de bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- c. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- d. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden.

15.2 Parkeren

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw bedoeld voor wonen of een ander soort verblijf van mensen wordt slechts verleend, indien is aangetoond dat wordt of zal worden voldaan aan de in Bijlage 2 opgenomen beleidsnotitie "Nota parkeernormen" met dien verstande dat:
 1. Indien er binnen één omgevingsvergunning de bouw of uitbreiding van vier of meer gebouwen wordt aangevraagd, het totale aantal benodigde parkeerplaatsen naar boven wordt afgerond op het dichtstbijzijnde hele getal;
 2. Indien er binnen één omgevingsvergunning de bouw of uitbreiding van drie of minder gebouwen wordt aangevraagd, het totale aantal benodigde parkeerplaatsen wordt afgerond op het dichtstbijzijnde hele getal.
- b. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw en/of voor de verandering van de functie van een bouwperceel met een behoefte voor het laden en lossen van goederen bepaalt bevoegd gezag een behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen voor dat gebouw.
- c. Parkeergelegenheden moeten zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Daarbij worden de afmetingen voor parkeergelegenheden aangehouden die vermeld staat in de in Bijlage 1 opgenomen beleidsnotitie "Nota parkeernormen".
- d. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het onder a en b bepaalde:
 1. Indien het voldoen aan de parkeerbehoefte als gevolg van bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, of;
 2. Voor zover op andere wijze in de benodigde parkeergelegenheid of laad- of losruimte wordt voorzien;
- e. Het onder a bepaalde is niet van toepassing ingeval een bouwwerk ten gevolge van een calamiteit geheel verloren is gegaan en dit bouwwerk, indien en voor zover sprake is van dezelfde functie en omvang, wordt herbouwd en op gelijke wijze in de parkeerbehoefte wordt voorzien als voor de calamiteit feitelijk het geval was, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarom het bouwwerk teniet is gegaan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 16 Overgangsrecht

16.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in 16.1 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het 16.1 sub a met maximaal 10%.
- c. 16.1 sub a 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

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet, behoudens voor zover uit de Richtlijn 79/409/EEG en 92/43/EEG van de Raad van de Europese Gemeenschappen van 2 april 1979 inzake het behoud van de vogelstand onderscheidenlijk van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna beperkingen voortvloeien ten aanzien van ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaand gebruik.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 16.2 sub a 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.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in 16.2 sub a 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.
- d. 16.2 sub a 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: Hengelosestraat 250 t/m 254.