

Regels

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	7
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	8
Artikel 3	Agrarisch met waarden - Natuur en landschap	8
Artikel 4	Groen	10
Artikel 5	Groen - Erfgroen	11
Artikel 6	Tuin	12
Artikel 7	Verkeer - Verblijfsgebied	13
Artikel 8	Wonen	14
Artikel 9	Wonen - Erfwonen	16
Hoofdstuk 3	Algemene regels	19
Artikel 10	Anti-dubbeltelregel	19
Artikel 11	Algemene gebruiksregels	20
Artikel 12	Algemene afwijkingsregels	21
Artikel 13	Overige regels	22
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	23
Artikel 14	Overgangsrecht	23
Artikel 15	Slotregel	24
Bijlagen bij de regels		25
Bijlage 1	Beeldkwaliteitsplan	26
Bijlage 2	Erfinrichtingsplan	27
Bijlage 3	Sloopverplichting	28
Bijlage 4	Nota Parkeernormen gemeente Oldenzaal	29

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Buitengebied 2007, 11e partiële herziening, Postweg 1 met identificatienummer NL.IMRO.0173.BP16048-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 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;

1.8 bebouwing

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

1.9 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;

1.10 bestaand

- a. voor bouwwerken die krachtens de Woningwet zijn toegestaan, andere werken geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden:
 1. aanwezig zijn, in uitvoering zijn, dan wel gebouwd kunnen worden krachtens een bouwvergunning, een omgevingsvergunning voor het bouwen, of een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk of van werkzaamheden, ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- a. voor het overige gebruik:
 1. bestaand ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

1.11 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.12 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.13 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;

1.14 bouwen

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

1.15 bouwperceel

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

1.16 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.17 bouwvlak

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

1.18 bouwwerk

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

1.19 buitenrijbaan

een omheinde ruimte (geen gebouw zijnde) welke geschikt is gemaakt voor het berijden, trainen of africhten van paarden. De ondergrond is veelal vervangen door een zandbed, al dan niet aangevuld met een dempende en drainerende laag;

1.20 containerteelt

het kweken van planten/boompjes in potten op een gesloten bed-ondergrond of een open bed-ondergrond met drainage;

1.21 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.22 gebouw

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

1.23 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;

1.24 kampeermiddel

een tent, tentwagen, kampeerauto of caravan, niet zijnde een stacaravan, en dienend voor recreatief nachtverblijf;

1.25 kleinschalig kampeerterrein

een kampeerterrein voor ten hoogste 25 kampeermiddelen gedurende de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;

1.26 landschappelijke waarde

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

1.27 nadere eis

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

1.28 normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden

werkzaamheden die regelmatig noodzakelijk zijn voor een goed beheer van de gronden, waaronder begrepen de handhaving dan wel de realisering van de bestemming;

1.29 omgevingsvergunning

omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 of in artikel 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.30 omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

een vergunning als bedoeld in artikel 3.3 onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

1.31 overkapping

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

1.32 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

1.33 prostitutie

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

1.34 recreatief medegebruik

een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan;

1.35 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 erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, seks theater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.36 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;

1.37 volkstuin

perceel grond dat zich niet in de onmiddellijke nabijheid van de woning van de gebruiker bevindt, waarop de gebruiker gewassen teelt voor eigen gebruik;

1.38 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;

1.39 woning

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

1.40 woonhuis

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

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

af 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 scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

Ruimten, zoals kelders en kruip- en soortgelijke ruimten, onder de onderzijde van de begane grondvloer - en tussen de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidingsmuren en tot een maximale oppervlakte van 100 m² buiten de gevels en/of het hart van de scheidingsmuren- worden niet meegerekend bij de inhoud van een bouwwerk, tenzij de onderzijde van de begane grondvloer op meer dan 0,3 meter boven peil is gelegen.

Indien een kelder aan de buitenzijde een directe toegang heeft, wordt deze toegang niet meegerekend bij de inhoud van een bouwwerk.

2.4 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;

2.5 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, dakkapellen, 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.

2.7 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 (%);
- e. voor hoeken/hellingen in graden (°).

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden - Natuur en landschap

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke waarden;
- b. natuurontwikkeling en agrarisch natuurbeheer;
- c. ontsluitingswegen ten behoeve van de voor 'Wonen - Erfwonen' aangewezen gronden;

met daaraan ondergeschikt:

- d. het weiden van vee en/of het verbouwen van gewassen (niet in een volkstuincomplex);
- e. infrastructurele voorzieningen zoals deze bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;
- f. de waterhuishouding en waterlopen, daaronder begrepen het ten dienste van landinrichting en natuurwaarden aanleggen dan wel verleggen van waterlopen, beken daaronder begrepen;
- g. extensief recreatief medegebruik in de vorm van voet-, fiets- en/of ruiterspaden;

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

3.2 Bouwregels

Op de tot 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 1,50 m mag bedragen.

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

3.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning 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 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 bewerken c.q. gebruiksklaar maken van gronden voor de uitoefening van containerteelt;
- c. het zaaien, (aan)planten of telen van bomen, struiken en andere houtopstanden;
- d. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
- e. het aanbrengen van bovengrondse en/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.

3.3.2 *Uitzonderingen*

Het in lid 3.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken of 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;
- c. die dienen ten behoeve van de uitvoering van het in Bijlage 2 opgenomen erfinrichtingsplan.

3.3.3 *Afwegingskader*

De in lid 3.3.1 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.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
 - b. parken en plantsoenen;
 - c. fiets- en voetpaden, speelvoorzieningen;
 - d. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en verhardingen en met inachtneming van de keur van het waterschap.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Gebouwen mogen worden gebouwd ten dienste van de bestemming met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte maximaal 3 m bedraagt;
- b. de oppervlakte maximaal 25 m² bedraagt.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal:

- a. lichtmasten 6 m;
- b. speelvoorzieningen 5 m;
- c. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 m.

4.3 Afwijken van de gebruiksregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.1:

- a. en worden toegestaan om parkeervoorzieningen aan te leggen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden.
- b. en worden toegestaan om de gronden te gebruiken voor tuinen.

Artikel 5 Groen - Erfgroen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen - Erfgroen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
- b. moestuinen;
- c. parken en plantsoenen;
- d. fiets- en voetpaden, speelvoorzieningen;
- e. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;

met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en verhardingen en met inachtneming van de keur van het waterschap.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Gebouwen mogen worden gebouwd ten dienste van de bestemming met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte maximaal 2,5 m bedraagt;
- b. de oppervlakte maximaal 15 m² bedraagt.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal:

- a. lichtmasten 6 m;
- b. speelvoorzieningen 5 m;
- c. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 m.

5.3 Afwijken van de gebruiksregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.1:

- a. en worden toegestaan om parkeervoorzieningen aan te leggen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden.
- b. en worden toegestaan om de gronden te gebruiken voor tuinen.

Artikel 6 Tuin

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2 Bouwregels

Uitsluitend de volgende bebouwing is toegestaan:

- a. vrijstaande bijgebouwen ten dienste van de op de aangrenzende gronden gelegen woningen met de bestemming 'Wonen - Erfwonen', met dien verstande dat:
 1. de in sublid 9.2.2 genoemde bouwregels van toepassing zijn;
 2. de oppervlakte van gebouwen binnen deze bestemming meetellen voor de berekening van het maximaal te bebouwen oppervlak als bedoeld in sublid 9.2.2 onder a;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde met dien verstande dat de maximale bouwhoogte van:
 1. erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 1 m bedraagt;
 2. erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 2 m bedraagt;
 3. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 m bedraagt.

Artikel 7 Verkeer - Verblijfsgebied

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en straten met een functie voornamelijk gericht op verblijf van het verkeer;
- b. parkeer-, groen- en speelvoorzieningen;
- c. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;

met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.2 Bouwregels

7.2.1 *Gebouwen*

Gebouwen ten dienste van de bestemming en/of nutsvoorzieningen mogen worden gebouwd met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte maximaal 25 m² bedraagt;
- b. de bouwhoogte maximaal 3 m bedraagt.

7.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan voor de verlichting, wegaanduiding, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag maximaal 4 m bedragen.

Artikel 8 Wonen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in woningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis gebonden beroep, met dien verstande dat per bestemmingsvlak niet meer dan één woning is toegestaan;
- b. de huisvesting van twee huishoudens in één woning (inwoning);
- c. het gebruik van een bijgebouw voor afhankelijke woonruimte (mantelzorg), met dien verstande dat dit plaatsvindt binnen de bestaande bebouwingsregeling en tot een oppervlakte van niet meer dan 75 m²;
- d. verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm van bed & breakfast tot een oppervlakte van niet meer dan 50 m²;
- e. de waterhuishouding;

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

8.2 Bouwregels

8.2.1 Hoofdgebouwen

- a. per bouwvlak mag niet meer dan 1 woonhuis worden gebouwd;
- b. woonhuizen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. de inhoud van een woonhuis mag niet meer dan 1.000 m³ bedragen;
- d. de goothoogte mag niet meer dan 4 m bedragen;
- e. de bouwhoogte mag niet meer dan 9 m bedragen;
- f. de breedte mag niet minder dan 5 m bedragen;
- g. de dakhelling mag niet minder dan 30° bedragen;
- h. in afwijking van het bepaalde onder b tot en met g geldt dat afwijkingen in maten en afmetingen, zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, gehandhaafd mogen worden.

8.2.2 Aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

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

- a. de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen, vrijstaande bijgebouwen en overkappingen per woning mag niet meer dan 250 m² bedragen, met dien verstande dat niet meer dan 50 m² daarvan mag worden benut voor aanbouwen, uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en overkappingen;
- b. een bijgebouw mag worden gebouwd op een afstand van 4 m achter de naar de weg(en) gekeerde (voor)gevel(s) van het woonhuis en het verlengde daarvan en de afstand tot het woonhuis mag niet meer dan 25 m bedragen;
- c. de afstand van een bijgebouw tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 1 m bedragen, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;
- 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;
- g. in afwijking van het bepaalde onder a tot en met f geldt dat afwijkingen in maten en afmetingen, zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, gehandhaafd mogen worden.

8.2.3 *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.

8.3 **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.

8.4 **Specifieke gebruiksregels**

8.4.1 *Strijdig gebruik*

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

8.5 **Afwijken van de gebruiksregels**

8.5.1 *Afwijkingsregels*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. lid 8.1 en lid 8.2.3 ten behoeve van een buitenrijbaan tot een oppervlakte van maximaal 200 m², met dien verstande dat:
 1. de afstand tussen de buitenrijbaan en de bestaande rechtmatig geplaatste bebouwing niet meer dan 25 m mag bedragen;
 2. de afstand tussen de buitenrijbaan en een woning van derden niet minder dan 70 m mag bedragen;
 3. verlichtingsvoorzieningen mogen worden gebouwd tot een hoogte van niet meer dan 8 m;
 4. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de waarden van de (aangrenzende) gronden;
- b. lid 8.1 ten behoeve van een kleinschalig kampeerterrein.

8.5.2 *Afwegingskader*

De in 9.5.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

Artikel 9 Wonen - Erfwonen

9.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen in woningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis gebonden beroep, met dien verstande dat per bestemmingsvlak niet meer dan één woning is toegestaan;
- b. de huisvesting van twee huishoudens in één woonhuis (inwoning);
- c. het gebruik van een bijgebouw voor afhankelijke woonruimte (mantelzorg), met dien verstande dat dit plaatsvindt binnen de bestaande bebouwingsregeling en tot een oppervlakte van niet meer dan 75 m²;
- d. verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm van bed & breakfast tot een oppervlakte van niet meer dan 50 m²;
- e. de waterhuishouding;

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

9.2 Bouwregels

Op de tot 'Wonen - Erfwonen' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming mits wordt voldaan aan de beeldkwaliteitscriteria zoals opgenomen in Bijlage 1 van de regels.

9.2.1 Hoofdgebouwen, aanbouwen, uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en overkappingen

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

- a. per bouwvlak mag niet meer dan 1 woonhuis worden gebouwd;
- b. woonhuizen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. de inhoud van een woonhuis, de bijbehorende aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen, niet zijnde aangebouwde overkappingen, mag niet meer dan 1.000 m³ bedragen, danwel niet meer dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum volume' is aangegeven;
- d. de goothoogte mag niet meer dan 4 m bedragen;
- e. de bouwhoogte mag niet meer dan 9 m bedragen;
- f. de breedte mag niet minder dan 5 m bedragen;
- g. de dakhelling mag niet minder dan 30° bedragen;
- h. in afwijking van het bepaalde onder b tot en met g geldt dat afwijkingen in maten en afmetingen, zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, gehandhaafd mogen worden.

9.2.2 Vrijstaande bijgebouwen en aangebouwde overkappingen

Voor vrijstaande bijgebouwen en aangebouwde overkappingen:

- a. de gezamenlijke oppervlakte aan aangebouwde overkappingen per woning mag niet meer dan 50 m² bedragen;
- b. de goothoogte van een aangebouwde overkapping 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;
- c. de gezamenlijke oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen per woning mag niet meer dan 50 m² bedragen;
- d. de afstand van vrijstaande bijgebouwen tot een woonhuis mag niet meer dan 25 m bedragen;
- e. de afstand van een bijgebouw tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 1 m bedragen, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;
- f. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen;
- g. de bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 6 m bedragen;

- h. naast het bepaalde onder a zijn tevens verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm van bed & breakfast tot een oppervlakte van niet meer dan 50 m² is toegestaan;
- i. in afwijking van het bepaalde onder a tot en h met geldt dat afwijkingen in maten en afmetingen, zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, gehandhaafd mogen worden.

9.2.3 *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.

9.3 **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.

9.4 **Specifieke gebruiksregels**

9.4.1 *Strijdig gebruik*

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

9.4.2 *Voorwaardelijke verplichting - Landschappelijke inpassing*

- a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van nieuwe bouwwerken overeenkomstig de bestemmingsomschrijving in artikel 9.1 zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in Bijlage 2 opgenomen Erfinrichtingsplan;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen nieuwe bouwwerken overeenkomstig de bestemmingsomschrijving in artikel 9.1 worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen 1 jaar na in gebruikname van een nieuwe woning, uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in Bijlage 2 opgenomen Erfinrichtingsplan.

9.4.3 *Voorwaardelijke verplichting - Sloopverplichting*

- a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van nieuwe bouwwerken overeenkomstig de bestemmingsomschrijving, zonder de sloop van de in Bijlage 3 aangewezen bouwwerken;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen nieuwe bouwwerken overeenkomstig de bestemmingsomschrijving in artikel 9.1 worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen 1 jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan, uitvoering wordt gegeven aan de sloop van de in Bijlage 3 aangewezen bouwwerken.

9.5 Afwijken van de gebruiksregels

9.5.1 Afwijkingsregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. lid 9.1 en lid 9.2.3 ten behoeve van een buitenrijbaan tot een oppervlakte van maximaal 200 m², met dien verstande dat:
 1. de afstand tussen de buitenrijbaan en de bestaande rechtmatig geplaatste bebouwing niet meer dan 25 m mag bedragen;
 2. de afstand tussen de buitenrijbaan en een woning van derden niet minder dan 70 m mag bedragen;
 3. verlichtingsvoorzieningen mogen worden gebouwd tot een hoogte van niet meer dan 8 m;
 4. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de waarden van de (aangrenzende) gronden;
- b. lid 9.1 ten behoeve van een kleinschalig kampeerterrein;
- c. lid 9.4.2 ten behoeve van het treffen van andere dan in Bijlage 2 opgenomen landschapsmaatregelen, met dien verstande dat de landschapsmaatregelen minimaal gelijk zijn aan de in Bijlage 2 opgenomen landschapsmaatregelen en voorzien in een minimaal gelijk beschermingsniveau van de landschappelijke waarden.

9.5.2 Afwegingskader

De in 9.5.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 10 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 11 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 afwijking is vereist en deze is verleend;
- d. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a en het bepaalde in lid 14.2.2, indien strikte toepassing van de verbodsbepalingen zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 Afwijkingsregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. de bij recht in de voorschriften gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages, met uitzondering van inhoud en oppervlaktes;
- 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)erkeren 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)erkeren, 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.

12.2 Afwegingskader

De in lid 12.1 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 13 Overige regels

13.1 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 4 opgenomen beleidsnotitie "Nota parkeernormen" met dien verstande:
 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 ge-bouw 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 staan in de in bijlage 4 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 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

14.1.1

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot ,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

14.1.2

Bij omgevingsvergunning kan eenmalig worden afgeweken van het bepaalde in lid 14.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 14.1.1 met maximaal 10%.

14.1.3

Lid 14.1.1 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.

14.2 Overgangsrecht gebruik

14.2.1

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

14.2.2

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 14.2.1, 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.

14.2.3

Indien het gebruik, bedoeld in lid 14.2.1, na de 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.

14.2.4

Lid 14.2.1 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 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Buitengebied 2007, 11e partiële herziening, Postweg 1 van de gemeente Oldenzaal.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan

Bijlage 2 Erfinrichtingsplan

Bijlage 3 Sloopverplichting

Bijlage 4 Nota Parkeernormen gemeente Oldenzaal