



adviseurs in  
ruimtelijke  
ontwikkeling

**Bestemmingsplan | Regels**

# Oldenzaal, Prins Bernhardstraat 2

**Gemeente Oldenzaal**

Datum: 1 juli 2020

Projectnummer: 200329

ID: NL.IMRO.0173.BP06003-va02



# INHOUD

## REGELS

<b>1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>3</b>
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	6
<b>2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>7</b>
Artikel 3	Maatschappelijk	7
<b>3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>9</b>
Artikel 4	Anti-dubbelregel	9
Artikel 5	Algemene bouwregels	9
Artikel 6	Algemene gebruiksregels	9
<b>4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>11</b>
Artikel 7	Overgangsrecht	11
Artikel 8	Slotregel	11

## Bijlage

Bijlage 1: Staat van bedrijfsactiviteiten

## De verbeelding

Verbeelding met legenda



# 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

### 1.1 *plan*

Het bestemmingsplan 'Oldenzaal, Prins Bernhardstraat 2' met identificatienummer NL.IMRO.0173.BP06003-va02 van de gemeente Oldenzaal;

### 1.2 *bestemmingsplan*

De geometrische bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlage;

### 1.3 *de verbeelding*

de analoge en digitale voorstelling van de in het plan opgenomen digitale ruimtelijk informatie;

### 1.4 *aanduiding*

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

### 1.5 *aanduidingsgrens*

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

### 1.6 *bebouwing*

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

### 1.7 *bedrijf*

een bedrijfseconomische eenheid gericht op het behalen van winst;

### 1.8 *bedrijfswoning*

een woning in of nabij 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;

### 1.9 *bestaand*

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

### 1.10 *bestemmingsgrens*

de grens van een bestemmingsvlak;

- 1.11 bestemmingsvlak**  
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- 1.12 bouwen**  
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;
- 1.13 bouwgrens**  
de grens van een bouwvlak;
- 1.14 bouwperceel**  
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- 1.15 bouwperceelgrens**  
een grens van een bouwperceel;
- 1.16 bouwvlak**  
een geometrisch bepaald vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;
- 1.17 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;
- 1.18 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;
- 1.19 dienstverlening**  
het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden;
- 1.20 erotisch getinte vermaaksfunctie**  
een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;
- 1.21 gebouw**  
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 1.22 hoofdgebouw**  
een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op het bouwperceel kan worden aangemerkt;
- 1.23 maatvoeringsgrens**  
de grens van een maatvoeringsvlak;

- 1.24 maatvoeringsvlak**  
een geometrisch bepaald vlak waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels voor bepaalde bouwwerken eenzelfde maatvoering geldt;
- 1.25 maatschappelijke voorzieningen**  
educatieve, (sociaal-)medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;
- 1.26 omgevingsvergunning**  
een vergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- 1.27 onzelfstandige wooneenheid**  
een wooneenheid, waarbij minimaal een van de voorzieningen keuken, douche en toilet wordt gedeeld met de andere bewoners van het pand;
- 1.28 overkapping**  
een grondgebonden bouwwerk van één bouwlaag;
- 1.29 peil**  
45,50 m + Normaal Amsterdams Peil (NAP);
- 1.30 prostitutie**  
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
- 1.31 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;
- 1.32 wijziging**  
een wijziging als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder a, van de Wet ruimtelijke ordening;
- 1.33 woning**  
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;
- 1.34 woonzorginstelling**  
een instelling ten behoeve van een zorgfunctie, waar 24-uurs nabije zorg met toezicht wordt geleverd en waar zorg en wonen niet van elkaar zijn gescheiden, met bijbehorende maatschappelijke voorzieningen.

## Artikel 2 **Wijze van meten**

2.1 Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### ***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;

### ***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 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;

### ***de nokhoogte van een gebouw***

vanaf het peil tot aan de nok van een gebouw of (indien er sprake is van een plat dak) het hoogste punt van een gebouw, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen.

## 2.2 **Ondergeschikte bouwdelen**

Bij het meten worden ondergeschikte bouwonderdelen, 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.

## 2.3 **Maatvoering**

Alle maten zijn tenzij anders aangegeven:

- a voor lengten in meters (m);
- b voor oppervlakten in vierkante meters (m<sup>2</sup>);
- c voor inhoudsmaten in kubieke meters (m<sup>3</sup>);
- d voor verhoudingen in procenten (%).

## 2.4 **Metten**

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



## 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Maatschappelijk

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

- 3.1.1 De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a een woonzorginstelling met maximaal 47 onzelfstandige wooneenheden;
  - b het behoud van de cultuurhistorische waarden van de bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
  - c de bescherming en instandhouding van een beeldbepalende boom ter plaatse van de aanduiding 'beeldbepalende boom'.
- met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.
- 3.1.2 Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

#### 3.2 Bouwregels

- 3.2.1 Gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:
- a gebouwd binnen het bouwvlak;
  - b goot- en bouwhoogte maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' dan wel 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven goothoogte respectievelijk bouwhoogte, met dien verstande dat de nokhoogte van het nieuwe gebouw minimaal 1 m lager moet liggen dan de nokhoogte van de bestaande villa;
  - c in afwijking van het bepaalde onder b mag de bouwhoogte van liftschachten en dakopbouwinstallaties maximaal 2 m hoger bedragen dan de aangegeven maximum bouwhoogte.
- 3.2.2 De bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal:
- a bedrijfsinstallaties en lichtmasten 3 m;
  - b overige bouwwerken geen gebouwen zijnde 2 m.

#### 3.3 Specifieke gebruiksregels

- 3.3.1 Voorwaardelijke verplichting
- Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gebouwen ten behoeve van de bestemming dan nadat:
- a ter herstel en blijvend behoud van de zichtrelatie met het pand Spoorstraat 36, uitvoering is gegeven aan:
    - het verwijderen van de omringende beukhaag;
    - de sloop van de later toegevoegde garage;
    - een groene invulling van de ontstane ruimte, aangepast aan de openbare ruimte, waarbij ten minste 40% van het overblijvende terrein onverhard blijft;
    - de realisatie van minimaal 26 ondergrondse parkeerparkeerplaatsen voor bewoners en personeel.
  - b is aangetoond dat wordt voldaan aan de SBR-richtlijn trillingen deel B (streefwaarden voor nieuwe situaties uit tabel 2).

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

#### 3.4.1 Verbod

Het is verboden om ter plaatse van de aanduiding 'beeldbepalende boom' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a het vellen of rooien van bomen;
- b het beschadigen van bomen.

#### 3.4.2 Toelaatbaarheid

Een vergunning als bedoeld in artikel 3.4.1 mag alleen en moet worden geweigerd indien door het vellen of rooien of door de andere handelingen dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de beeldbepalende waarde van de boom en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.

#### 3.4.3 Uitzonderingen op verbod

Het verbod als bedoeld in artikel 3.4.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden:

- a die het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b die op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een vóór dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning.

### **3.5 Wijzigingsbevoegdheid**

a Het bevoegd gezag kan met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening:

- 1 de bestemming 'Maatschappelijk' wijzigen in de bestemming 'Wonen' zoals voor het plangebied opgenomen in het op 9 mei 2011 vastgestelde bestemmingsplan 'Stationspark Oldenzaal Centraal - deelgebied Stationsplein', met de daarbij behorende (bouw)aanduidingen, begrippen, algemene afwijkingsregels en/of bijlagen.

b Een wijziging als bedoeld in sub a kan slechts plaatsvinden indien:

- 1 het wijzigingsplan stedenbouwkundig inpasbaar is;
- 2 het wijzigingsplan niet leidt tot een zodanige (milieu)hinder voor de in de nabijheid aanwezige functies dat die in onevenredige mate worden aangetast;
- 3 de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan is gewaarborgd.

### **3 Algemene regels**

#### **Artikel 4 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 5 Algemene bouwregels**

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 Woningwet of de Wet algemene bepalingen 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.

In die gevallen dat een bestaand bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of de Wet algemene bepalingen 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 6 Algemene gebruiksregels**

##### **6.1 Strijdig gebruik**

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

- a 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;
- b 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;
- c een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie.

##### **6.2 Parkeren**

- a Ten aanzien van parkeren geldt dat:
  - 1 bij de uitoefening van de bevoegdheid tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen of een omgevingsvergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan geldt de regel dat er voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen aanwezig is of wordt gerealiseerd binnen het plangebied van dit bestemmingsplan;
  - 2 deze parkeergelegenheid dient in stand gehouden te worden;

- 3 voldoende parkeergelegenheid betekent dat voldaan wordt aan de parkeernormen zoals opgenomen in onderstaande tabel:

<b>Woningtype</b>	<b>Aantal parkeerplaatsen/eenheid (inclusief bezoekersparkeren)</b>
Verpleeg- en verzorgingshuis	0,7/wooneenheid

- b Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder sub a indien:
- 1 uit parkeeronderzoek blijkt dat voldoende parkeergelegenheid aanwezig is in het openbaar gebied, of;
  - 2 er door andere omstandigheden, mede verband houdende met de aard en omvang van de nieuwe functie of bouwwerk, zoals dubbelgebruik, aanwezigheidspercentages en fietsgebruik volstaan kan worden met een lagere norm, mits:
    - het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
    - bij de omgevingsvergunning worden het behoud van een stedenbouwkundige eenheid en de verkeersveiligheidsbelangen van de desbetreffende straat in acht genomen.

## 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 7 Overgangsrecht

#### 7.1 *Overgangsrecht bouwwerken*

- 7.1.1 Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, 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 2 jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- 7.1.2 Bij omgevingsvergunning kan eenmalig worden afgeweken van het bepaalde in artikel 7.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 7.1.1 met maximaal 10%.
- 7.1.3 Artikel 7.1.1 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.

#### 7.2 *overgangsrecht gebruik*

- 7.2.1 Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- 7.2.2 Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 7.2.1, 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.
- 7.2.3 Indien het gebruik, bedoeld in artikel 7.2.1, 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.
- 7.2.4 Artikel 7.2.1 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 8 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Oldenzaal, Prins Bernhardstraat 2'.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 1 juli 2020.



## Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten

SBI (1993)	SBI (2008)	Omschrijving	Categorie
18	14	vervaardiging van kleding; bereiden en verven van bont	
182	141	vervaardiging van kleding en –toebehoren (excl. van leer)	2
20	16	houtindustrie en vervaardiging artikelen van hout, riet, kurk e.d.	
205	162	kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken	2
22	58	uitgeverijen, drukkerijen en reproductie van opgenomen media	
2222.6	18129	kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	2
2223	1814	grafische afwerking	1
2223	1814	binderijen	2
2224	1813	grafische reproductie en zetten	2
2225	1814	overige grafische activiteiten	2
223	182	reproductiebedrijven opgenomen media	1
33	26, 32, 33	vervaardiging van medische en optische apparaten en instrumenten	
33	26, 32, 33	fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	2
36	31	vervaardiging van meubels en overige goederen n.e.g.	
362	321	fabricage van munten, sieraden e.d.	2
363	321	muziekinstrumentenfabrieken	2