

## **Ootmarsumsedijk 22**

### **REGELS**

## Inhoudsopgave

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>3</b>
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	7
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>8</b>
Artikel 3	Groen	8
Artikel 4	Tuin	9
Artikel 5	Wonen - Erfwonen	10
Artikel 6	Leiding - Gas	12
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>14</b>
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	14
Artikel 8	Algemene bouwregels	15
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	16
Artikel 10	Algemene aanduidingsregels	17
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	18
Artikel 12	Algemene wijzigingsregels	19
Artikel 13	Overige regels	20
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>21</b>
Artikel 14	Overgangsrecht	21
Artikel 15	Slotregel	22
<b>Bijlagen bij de regels</b>		<b>24</b>
<b>Bijlage 1</b>	<b>Inrichtingsplan</b>	<b>25</b>
<b>Bijlage 2</b>	<b>Staat van Bedrijfsactiviteiten</b>	<b>26</b>
<b>Bijlage 3</b>	<b>Nota Parkeernormen gemeente Oldenzaal</b>	<b>27</b>

## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

#### 1.1 plan

het bestemmingsplan Ootmarsumsedijk 22 met identificatienummer NL.IMRO.0173.BP09042-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 beperkt kwetsbaar object

- a. verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare, dienst- en bedrijfswoningen van derden, sporthallen, zwembaden en speeltuinen;
- b. kantoorgebouwen, hotels en restaurants, winkels en bedrijfsgebouwen, voor zover zij niet onder de definitie voor kwetsbare objecten, onder c, vallen;
- c. sport- en kampeerterrainen en terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voor zover zij niet onder de definitie voor kwetsbare objecten, onder d, vallen;

- d. objecten die met de onder a en b genoemde gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voor zover die objecten geen kwetsbare objecten zijn;
- e. objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voor zover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval;

**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 dak**

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

**1.20 gebouw**

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

**1.21 grote en grootschalige risicovolle functies**

functies die gelet op de risico's voor de grondwaterkwaliteit en als zodanig, ongewenst zijn in grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden waaronder begrepen (dag- en verblijfs-) recreatie, woningbouw (meer dan 10 respectievelijk 100 woningen), stedenbouw (winkelcentra, bedrijven voor horeca, handel en dienstverlening), autowegen, spoorwegen, en waterwegen, bedrijventerreinen, buisleidingen voor gas, olie of chemicaliën, nieuwe rioolwaterzuiveringsinstallaties en diepteontgroningen;

### **1.22 harmoniërende functies**

functies die goed samengaan met de drinkwaterwinning zoals extensieve land- en tuinbouw, waaronder beheerslandbouw en biologische land- en tuinbouw; extensieve recreatie; landschaps, natuur- en bosbouw; nieuwe landgoederen en buitenplaatsen;

### **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 kwetsbaar object**

woningen, niet zijnde woningen als bedoeld bij de definitie voor beperkt kwetsbare objecten, onder a;

- a. gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals:
  1. ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
  2. scholen;
  3. gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
- b. gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, zoals:
  1. kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m<sup>2</sup> per object;
  2. complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bruto vloeroppervlak meer dan 1.000 m<sup>2</sup> bedraagt en winkels met een totaal bruto vloeroppervlak van meer dan 2.000 m<sup>2</sup> per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd;
- c. kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen;

### **1.26 nadere eis**

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

### **1.27 niet-risicovolle functies**

functies die niet gerekend worden tot harmoniërende functies en niet tot grote of grootschalige risicovolle functies;

### **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 parkeergelegenheid**

elke al dan niet overdekte stallingsgelegenheid ten behoeve van gemotoriseerd verkeer.

**1.33 parkeernorm**

het aantal parkeergelegenheden dat per eenheid van een functie moet worden aangelegd.

**1.34 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

**1.35 prostitutie**

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

**1.36 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, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

**1.37 Staat van Bedrijfsactiviteiten**

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

**1.38 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;

**1.39 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;

**1.40 wijziging**

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

**1.41 woning**

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

**1.42 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 m<sup>2</sup> 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 (m<sup>2</sup>);
- c. voor inhoudsmaten in kubieke meters (m<sup>3</sup>);
- d. voor verhoudingen in procenten (%);
- e. voor hoeken/hellingen in graden (°).

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Groen

#### 3.1 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.

Deze gronden dienen niet als erf te worden beschouwd 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.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Gebouwen

Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

##### 3.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

- a. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 6 m;
- b. de bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt maximaal 5 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 3 m.



## **Artikel 4      Tuin**

### **4.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen.

### **4.2      Bouwregels**

Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen of bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd.

## Artikel 5      Wonen - Erfwonen

### 5.1      Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen, waaronder begrepen de huisvesting van twee huishoudens in één woonhuis;
- b. verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm van bed en breakfast met een oppervlakte van 50 m<sup>2</sup> per woning;
- c. bijbehorende voorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. tuinen en erven;
- f. verhardingen;
- g. voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;

met de daarbij behorende:

- h. gebouwen;
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 5.2      Bouwregels

#### 5.2.1      Woning

Voor het bouwen van een woning gelden de volgende regels:

- a. een woning mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. er mag maximaal één woning worden gebouwd;
- c. de inhoud van een woning en de daarbij behorende aangebouwde bouwwerken niet zijnde overkappingen mag ten hoogste 1000 m<sup>3</sup> bedragen;
- d. de dakhelling bedraagt minimaal 25° en maximaal 60°;
- e. de goot- en bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mag niet worden overschreden.

#### 5.2.2      Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. aangebouwde overkappingen bij een woning mag maximaal 50 m<sup>2</sup> bedragen;
- b. de oppervlakte voor vrijstaande overkappingen bedraagt maximaal 25 m<sup>2</sup>;
- c. de oppervlakte voor vrijstaande bijgebouwen bedraagt max 150 m<sup>2</sup>;
- d. de goothoogte van de bijgebouwen bedraagt maximaal 3 m;
- e. de bouwhoogte van de bijgebouwen bedraagt maximaal 8 m.

#### 5.2.3      Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat:

- a. geen erfafscheidingen mogen worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 3 m mag bedragen.

### 5.3      Specifieke gebruiksregels

#### 5.3.1      Strijdig gebruik

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

### 5.3.2 *Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing*

- a. Tot een met de bestemming 'Wonen - Erfwonen' strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van nieuwe bouwwerken overeenkomstig de in lid 5.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de in het in Bijlage 1 opgenomen Inrichtingsplan weergegeven beplantingsmaatregelen teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing. De beplantingskeuze dient overeen te stemmen met de in Inrichtingsplan (Bijlage 1) opgenomen beplantingslijst;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen 12 maanden na het tijdstip van onherroepelijk worden van het bestemmingsplan uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de in het Inrichtingsplan opgenomen beplantingsmaatregelen.

## 5.4 **Afwijken van de gebruiksregels**

### 5.4.1 *Aan huis verbonden bedrijf*

Via een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.1 voor het toestaan van een aan huis verbonden bedrijf, mits:

- a. het bedrijf is opgenomen in categorie 1 van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten (Bijlage 2) dan wel het een bedrijf betreft dat voor wat betreft de aard en de omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk kan worden gesteld met een bedrijf genoemd in categorie 1;
- b. het vloeroppervlak dat (mede) wordt gebruikt voor de uitoefening van het bedrijf niet meer dan 30% van het gebruiksoppervlak van het hoofdgebouw en de bijgebouwen mag bedragen met een maximum van 30 m<sup>2</sup>. Voor medische dienstverlening kan in verband met scheiding van praktijkruimte en wachtruimte een uitzondering worden gemaakt tot een absoluut maximum van 70 m<sup>2</sup>;
- c. het geen detailhandel (met uitzondering van ondergeschikte detailhandel behorende bij de dienstverlening van kapsalons, schoonheidssalons, e.d.) en/of een horecabedrijf en/of prostitutieactiviteiten betreft en het aantal bezoekers dat tegelijk aanwezig is maximaal 5 bedraagt;
- d. er een directe relatie bestaat tussen het bedrijf en de bewoner van de woning en er geen personeel in dienst wordt genomen;
- e. er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein of in de directe omgeving aanwezig is waardoor er geen onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte ontstaat.

### 5.4.2 *Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing*

Via een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.3.2 indien in plaats van de landschapsmaatregelen zoals bedoeld in lid 5.3.2 andere landschapsmaatregelen worden getroffen, met dien verstande dat:

- a. de landschapsmaatregelen minimaal gelijk zijn aan de in het inrichtingsplan opgenomen landschapsmaatregelen en voorzien in een minimaal gelijk beschermingsniveau van de landschappelijke waarden waarvoor de in het inrichtingsplan genoemde landschapsmaatregelen zijn bepaald;
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden.

## **Artikel 6 Leiding - Gas**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Leiding - Gas aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a. het beheer en onderhoud van de leiding;
- b. de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de leiding; met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

De regels van deze (dubbel)bestemming gelden primair ten opzichte van de regels van iedere andere bestemming, waarmee deze (dubbel)bestemming samenvalt.

### **6.2 Bouwregels**

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag:

- a. binnen een afstand van 4 m aan weerszijden van de gasleiding geen nieuwe bouwwerken worden gebouwd;
- b. op de overige binnen de zone gelegen gronden geen nieuwe bouwwerken ten behoeve van nieuwe kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd.

### **6.3 Afwijken van de bouwregels**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.2 voor het toestaan van nieuwe kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het bouwen van bouwwerken ten behoeve van die functies, mits:

- a. ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd;
- b. advies is verkregen van de leidingbeheerder.

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

#### *6.4.1 Vergunningplicht*

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 6.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
- b. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- d. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen;
- e. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
- f. het permanent opslaan van goederen.

#### *6.4.2 Toetsingscriteria*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.4.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen afbreuk wordt gedaan aan de mogelijkheid van een adequaat beheer of de veiligheid van de leiding en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

#### 6.4.3 *Advies leidingbeheerder*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.4.1 wordt niet verleend dan nadat advies is gevraagd aan de leidingbeheerder.

#### 6.4.4 *Uitzondering vergunningsplicht*

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.4.1 is nodig voor:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden die in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende omgevingsvergunning;
- c. werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden zijnde graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie uitwisseling ondergrondse netten.

## **Hoofdstuk 3      Algemene regels**

### **Artikel 7      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 8      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 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.

## **Artikel 9      Algemene gebruiksregels**

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.



## **Artikel 10    Algemene aanduidingsregels**

### **10.1    Milieuzone - intrekgebied**

Ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone - intrekgebied' geldt dat deze gronden zijn aangewezen voor de bescherming en veiligstelling van de kwaliteit van het grondwater.

#### *10.1.1    Specifieke gebruiksregels*

Het is niet toegestaan - door middel van de flexibiliteitsbepalingen van dit bestemmingsplan - wijzigingen aan te brengen in het toegestane gebruik van de gronden, uitgezonderd indien het vormen betreft van gebruik die harmoniëren met de functie voor de drinkwatervoorziening.

#### *10.1.2    Afwijken van de gebruiksregels*

- a. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 10.1.1 mits vooraf advies wordt ingewonnen bij de Provincie Overijssel, voor verruiming van het toegestane gebruik ten behoeve van niet-risicovolle en grote risicovolle functies mits:
  1. de risico's op de verontreiniging van het grondwater niet worden vergroot en de grondwaterkwaliteit niet vermindert.
- b. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.2.1 mits vooraf advies wordt ingewonnen bij de Provincie Overijssel, voor verruiming van het toegestane gebruik ten behoeve van grootschalige risicovolle functies mits:
  1. er sprake is van een maatschappelijk zwaarwegend belang waarvoor redelijke alternatieven ontbreken;
  2. de risico's op de verontreiniging van het grondwater worden verminderd en de grondwaterkwaliteit verbetert.

## **Artikel 11    Algemene afwijkingsregels**

### **11.1    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 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;
- f. 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;
- g. de bestemmingsregels ten behoeve van jaarlijkse evenementen, festiviteiten en/of manifestaties.

### **11.2    Afwegingskader**

De in lid 11.1 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 12    Algemene wijzigingsregels**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in de vorm van het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. bestemmingsgrenzen mogen met niet meer dan 5 m worden verschoven;
- b. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- c. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad.

## 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 3 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 3 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.

### 13.2 Waterberging

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

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 14 Overgangsrecht

#### 14.1 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 onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder 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.

#### 14.2 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;
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, als bedoeld onder 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, als bedoeld onder 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. Het bepaalde onder 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 15    Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "Ootmarsumsedijk 22" van de gemeente Oldenzaal.



## **Bijlagen bij de regels**



## **Bijlage 1    Inrichtingsplan**

## **Bijlage 2    Staat van Bedrijfsactiviteiten**

## **Bijlage 3    Nota Parkeernormen gemeente Oldenzaal**