



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Regels

De Thij 3e partiele herziening Catsstraat-Van Meursstraat

Gemeente Oldenzaal

Datum: 25 oktober 2021

Projectnummer: 190282

ID: NL.IMRO.0173.BP08032-va01

INHOUD

REGELS

1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	6
2	Bestemmingsregels	8
Artikel 3	Groen	8
Artikel 4	Maatschappelijk	9
Artikel 5	Verkeer - Verblijfsgebied	10
Artikel 6	Wonen	11
Artikel 7	Waarde - Archeologie 1	14
3	Algemene regels	16
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	16
Artikel 9	Algemene bouwregels	16
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	17
Artikel 11	Algemene wijzigingsregels	17
Artikel 12	Overige regels	18
4	Overgangs- en slotregels	19
Artikel 13	Overgangsrecht	19
Artikel 14	Slotregel	20

Bijlagen

Bijlage 1: Staat van Bedrijfsactiviteiten

Bijlage 2: Nota Parkeernormen

De verbeelding

Verbeelding met legenda

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 *plan*

het bestemmingsplan 'De Thij 3e partiele herziening Catsstraat-Van Meursstraat' met identificatienummer NL.IMRO.0173.BP08032-va01 van de gemeente Oldenzaal;

1.2 *bestemmingsplan*

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

1.3 *verbeelding*

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

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 gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels 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 *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;

1.8 *aan huis verbonden bedrijf*

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

1.9 *afwijken 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;

- 1.10 archeologische waarde**
de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relictten;
- 1.11 bebouwing**
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- 1.12 bebouwingspercentage**
de bebouwde oppervlakte van de gebouwen uitgedrukt in procenten van de totale oppervlakte van nader aangegeven gronden;
- 1.13 bestemmingsgrens**
de grens van een bestemmingsvlak;
- 1.14 bestemmingsvlak**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- 1.15 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;
- 1.16 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;
- 1.17 bouwgrens**
de grens van een bouwvlak;
- 1.18 bouwperceel**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- 1.19 bouwperceelgrens**
een grens van een bouwperceel;
- 1.20 bouwvlak**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee de 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 hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- 1.22 gebouw**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

- 1.23 hoofdgebouw**
een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op het bouwperceel kan worden aangemerkt;
- 1.24 inwoning**
de situatie waarin twee huishoudens één woning bewonen, waarbij de woning één hoofdtoegang heeft en de ruimten onderling vrij toegankelijk zijn;
- 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 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**
een vergunning als bedoeld in artikel 3.3 onder a van de Wet ruimtelijke ordening;
- 1.28 overkapping**
een grondgebonden bouwwerk van één bouwlaag, afgedekt met een dak;
- 1.29 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;
- 1.30 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 Staat van Bedrijfsactiviteiten**
een als bijlage bij deze regels behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van bedrijven en instellingen;
- 1.33 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;

- 1.34 voorgevel**
de naar de weg toegekeerde gevel van een gebouw of, indien het een perceel met meerdere zijden aan een weg grenst, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel;
- 1.35 voorgevelrooilijn**
de bouwgrens die gericht is naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd;
- 1.36 woonzorginstelling**
een organisatie die al of niet met verblijf zorg en/of begeleiding en/of behandeling biedt aan personen al of niet met een (verstandelijke) beperking en/of lage sociale redzaamheid;
- 1.37 woning**
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van een afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- 2.1 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens**
tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;
- 2.2 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;
- 2.3 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;
- 2.4 de horizontale diepte van een gebouw**
de diepte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd;
- 2.5 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;
- 2.6 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;

2.7 de verticale diepte van een gebouw

vanaf het peil tot aan het laagste ondergrondse punt van een gebouw of van een bouwwerk geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd;

2.8 ondergeschikte bouwdelen

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

2.9 maatvoering

Alle maten zijn tenzij anders aangegeven:

- voor lengten in meters (m);
- voor oppervlakten in vierkante meters (m^2);
- voor inhoudsmaten in kubieke meters (m^3);
- voor verhoudingen in procenten (%).

2.10 meten

Bij toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van een lijn op de verbeelding en op schaal waarin het plan is vastgesteld.

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.

3.2 *Bouwregels*

3.2.1 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal:

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

Artikel 4 **Maatschappelijk**

4.1 **Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a maatschappelijke voorzieningen;
- b uitsluitend een woonzorginstelling ter plaatse van de aanduiding 'zorginstelling';

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

4.2 **Bouwregels**

4.2.1 Gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a gebouwd binnen het bouwvlak;
- b de goothoogte bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
- c de bouwhoogte bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- d het bebouwingspercentage van het bouwvlak bedraagt maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven bebouwingspercentage.

4.2.2 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal:

- a bedrijfsinstallaties en lichtmasten 6 m;
- b overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 m.

Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied

5.1 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.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen ten dienste van de bestemming en/of nutsvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

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

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

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a woningen, met dien verstande dat:
 - 1 voor zover de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is opgenomen, mag het aantal woningen niet meer bedragen dan het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal;
- b de uitoefening van een aan huis verbonden beroep, met dien verstande dat het vloeroppervlak dat (mede) wordt gebruikt voor de uitoefening van het beroep niet meer mag bedragen dan 20% van het gezamenlijke vloeroppervlak van de woning en de bijgebouwen met een maximum van 30 m²;

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

6.2 Bouwregels

6.2.1 Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a gebouwd binnen het bouwvlak;
- b de bouwhoogte bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- c de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 2 m.

6.2.2 Erkers aan de voorgevel van het hoofdgebouw voldoen aan de volgende kenmerken:

- a voor woningen geldt dat:
 - 1 de breedte van de erker maximaal $\frac{2}{3}$ van de breedte van de voorgevel en de diepte maximaal 1 m mag bedragen;
 - 2 de goothoogte maximaal 3 m bedraagt;
- b bij een op een hoek van twee straten gelegen woning waarbij sprake is van twee voorgevelrooilijnen mag voor beide voorgevelrooilijnen een (hoek)erker worden gebouwd met dien verstande dat de erker voldoet aan de maatvoering zoals opgenomen in het bepaalde onder a.

6.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a overkappingen worden minimaal 2 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan gesitueerd;
- b aan- en uitbouwen en bijgebouwen op de begane grond worden minimaal 6 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan gesitueerd;
- c voor zover deze voor of op gelijke hoogte met de achtergevel worden gebouwd deze uitsluitend aan één zijde van het hoofdgebouw mogen worden gebouwd;
- d aan- en uitbouwen en bijgebouwen op de verdieping worden minimaal 2 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan gesitueerd;
- e de bouwhoogte en de goothoogte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen maximaal bedraagt:
 - 1 6,5 respectievelijk 3 m over een afstand van:
 - 12 m gemeten vanaf de voorgevel van het hoofdgebouw;
 - 2 4,5 respectievelijk 3 m in de overige gevallen;
 - 3 de bouwhoogte van de uitbouw mag maximaal 3,5 m bedragen;

- f de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak maximaal bedraagt:
- 50 m²;
- met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- 1 voor de berekening van de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden meegerekend:
 - de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak;
 - de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen binnen het bouwvlak, voor zover gelegen binnen een afstand van 3 m tot de zijdelingse perceelsgrens;
 - 2 tenminste 50% van het buiten het bouwvlak gelegen bouwperceel onbebouwd en onoverdekt blijft;
 - 3 de gebouwen en overkappingen in de voortuin tellen mee voor de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen.

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

6.3 Afwijken van de bouwregels

- 6.3.1 Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.2.1 onder b voor het bouwen van een dakopbouw op een woning dat bestaat uit twee bouwlagen waarbij de bouwhoogte wordt verhoogd, met dien verstande dat:
- a deze opbouw over de volle breedte van de woning wordt gebouwd;
 - b de goothoogte van die dakopbouw maximaal 7,70 m bedraagt.
- 6.3.2 Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.2.1 onder c en toestaan dat de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 0 m bedraagt, mits dat niet leidt tot:
- a een uit stedenbouwkundig oogpunt onevenredige aantasting van het straatbeeld;
 - b een onevenredige aantasting van het heersende woon- en leefmilieu op aangrenzende gronden.
- 6.3.3 Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.2.2 voor het bouwen van erkers met afwijkende afmetingen, mits dit uit oogpunt van welstand noodzakelijk is.
- 6.3.4 Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.2.3 onder f voor het vergroten van de maximale oppervlakte aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen met maximaal 25 m², met dien verstande dat tenminste 50% van het buiten het bouwvlak gelegen bouwperceel onbebouwd en onoverdekt blijft.

- 6.3.5 Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.2.4 voor het bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, mits:
- a de oppervlakte maximaal 50 m² bedraagt;
 - b de bouwhoogte maximaal 5 m bedraagt.

6.4 Afwijken van de gebruiksregels

- 6.4.1 Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.1 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) dan wel het een bedrijf betreft dat voor wat betreft de aard en de omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk kan worden gesteld met een bedrijf genoemd in categorie 1;
 - b het vloeroppervlak dat (mede) wordt gebruikt voor de uitoefening van het bedrijf niet meer dan 30% van het gebruiksoppervlak van het hoofdgebouw en de bijgebouwen mag bedragen met een maximum van 30 m². Voor medische dienstverlening kan in verband met scheiding van praktijkruimte en wachtruimte een uitzondering worden gemaakt tot een absoluut maximum van 70 m²;
 - c het geen detailhandel (met uitzondering van ondergeschikte detailhandel behorende bij de dienstverlening van kapsalons, schoonheidssalons, e.d.) en/of horeca activiteiten 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 de bijgebouwen die voor deze doeleinden worden gebruikt goed bereikbaar zijn vanaf de openbare weg;
 - f er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein of in de directe omgeving aanwezig is waardoor er geen onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte ontstaat.
- 6.4.2 Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.1 ten behoeve van inwoning mits de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 1

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de hoge archeologische waarden.

7.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen, in afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (artikel 3 tot en met artikel 6) uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd die voor aanvullend definitief archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

7.3 Afwijken van de bouwregels

- 7.3.1 Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 7.2 ten behoeve van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen, mits is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.
- 7.3.2 Omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.3.1 is niet vereist, indien:
- op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relictten aanwezig zijn;
 - het bouwplan betrekking heeft op wijziging of vervanging van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut;
 - het nieuw te bebouwen oppervlak kleiner is dan 250 m².
- 7.3.3 Alvorens het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.3.1, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.
- 7.3.4 In geval van verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen is het aan de gemeente Oldenzaal of een daardoor aangewezen partij altijd toegestaan archeologische waarnemingen te doen ten tijde van de bouwwerkzaamheden.
- ### 7.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
- 7.4.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 7.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
- grondwerkzaamheden dieper dan 0,5 m en over een oppervlakte groter dan 250 m², waartoe wordt gerekend het ophogen, afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen), woelen mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het (ver)graven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
 - het verlagen van het waterpeil;

- c het aanleggen of rooien van bos of boomgaarden waarbij stobben worden verwijderd;
 - d het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 - e het werken met opsporingsapparatuur (waaronder vallen metaaldetectoren, grondradar en andere detectieapparatuur) gevolgd door het opgraven van archeologische vondsten en relictten.
- 7.4.2 Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.4.1 wordt slechts verleend, indien is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.
- 7.4.3 Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.4.1 wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van een onafhankelijk archeologisch deskundige.
- 7.4.4 Het in artikel 7.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing, indien:
- a het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
 - b op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relictten aanwezig zijn;
 - c de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden:
 - 1 reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 - 2 mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.4.1 of een ontgrondingvergunning;
 - d de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden op aanvullend of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht.

3 Algemene regels

Artikel 8 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 9 Algemene bouwregels

9.1 *Ondergronds bouwen*

9.1.1 Bouwregels

Voor ondergronds bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a ondergronds bouwen is toegestaan binnen bouwvlakken; eveneens en direct aansluitend mogen in- dan wel uitritten ten behoeve van de ondergrondse bouwwerken worden gebouwd;
- b de verticale diepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 m.

9.2 *Bestaande maatvoering*

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.

9.3 *Bestaand bebouwingspercentage*

In die gevallen dat een bestaand bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet 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.

9.4 *Strijdig gebruik*

Onder strijdig gebruik wordt in ieder 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;
- d een gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven als bedoeld in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht;

- e een gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid, met uitzondering van een zodanig gebruik dat uitdrukkelijk is toegestaan in of krachtens deze regels;
- f een gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van vuurwerkbedrijven, met uitzondering van een zodanig gebruik dat uitdrukkelijk is toegestaan in of krachtens deze regels;
- g een gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van inrichtingen die zijn genoemd in bijlage C en D van het Besluit m.e.r.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Bevoegdheid

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen;
- b de regels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 2,5 m, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing;
- c de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 m;
- d de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 15 m;
- e de regels en de bouw toestaan van niet voor bewoning bestemde gebouwen met een inhoud van ten hoogste 50 m³ en een bouwhoogte van ten hoogste 4 m ten dienste van het openbaar nut, zoals schakelhuisjes, wachthuisjes, transformatorhuisjes; gasdrukmeetstations en verkooppunten voor motorbrandstoffen uitgezonderd.

10.2 Toepassingsvoorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 10.1 kan slechts worden verleend, mits:

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

Artikel 11 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 en/of bouwgrenzen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a bestemmingsgrenzen en/of bouwgrenzen 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 12 Overige regels

12.1 Parkeerregels

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

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

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

12.2 Afwijken van de parkeerregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 12.1:

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

12.3 Voorwaarden voor het afwijken van de parkeerregels

De in artikel 12.2 genoemde omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend onder de voorwaarde dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

12.4 Beleidsregels

Bij de beoordeling van een aanvraag om omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 12.2 wordt getoetst aan de beleidsregel 'Nota parkeernormen' dan wel, in het geval deze tussentijds wordt gewijzigd of vervangen door een andere beleidsregel, aan deze gewijzigde respectievelijk vervangende nota.

12.5 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.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 *Overgangsrecht bouwwerken*

13.1.1 Algemeen

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 twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

13.1.2 Toepassingsvoorwaarden

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in artikel 13.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 13.1.1 met maximaal 10%.

13.1.3 Uitzondering

Artikel 13.1.1 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 overgangsbepaling van dat plan.

13.2 *Overgangsrecht gebruik*

13.2.1 Algemeen

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

13.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 13.2.1, 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.

13.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 13.2.1, 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.

13.2.4 Uitzondering

Artikel 13.2.1 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 14 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan
'De Thij 3e partiele herziening Catsstraat-Van Meursstraat'.

Bijlage 1: Staat van Bedrijfsactiviteiten

Bijlage 2: Nota Parkeernormen