



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Regels

Graven Es gebieden 10 en 11

Gemeente Oldenzaal

Datum: 7 maart 2022

Projectnummer: 200456

ID: NL.IMRO.0173.BP10027-va01

INHOUD

REGELS

1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	7
2	Bestemmingsregels	9
Artikel 3	Agrarisch	9
Artikel 4	Groen	10
Artikel 5	Maatschappelijk	11
Artikel 6	Verkeer	12
Artikel 7	Verkeer - Verblijfsgebied	13
Artikel 8	Wonen	14
Artikel 9	Wonen - Erfwonen	17
Artikel 10	Woongebied	19
3	Algemene regels	23
Artikel 11	Anti-dubbeltelregel	23
Artikel 12	Algemene bouwregels	23
Artikel 13	Algemene gebruiksregels	23
Artikel 14	Algemene aanduidingsregels	24
Artikel 15	Algemene afwijkingsregels	25
Artikel 16	Algemene wijzigingsregels	25
Artikel 17	Overige regels	26
4	Overgangs- en slotregels	27
Artikel 18	Overgangsrecht	27
Artikel 19	Slotregel	27

Bijlagen

Bijlage 1: landschappelijke inpassing Weerselosestraat 89

Bijlage 2: staat van Bedrijfsactiviteiten

Bijlage 3: nota parkeernormen

De verbeelding

Verbeelding met legenda

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 *plan*

het bestemmingsplan Graven Es gebieden 10 en 11 met identificatienummer NL.IMRO.0173.BP10027-va01 van de gemeente Oldenzaal;

1.2 *bestemmingsplan*

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

1.3 *de verbeelding*

de analoge en digitale voorstelling van de in het plan opgenomen digitale ruimtelijk 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 bedrijf*

een kleinschalig bedrijf dat door de gebruiker van de woning wordt uitgeoefend in de woning of een daarbijbehorend 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;

1.8 *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 daarbijbehorend bijgebouw, waarbij de woonfunctie als hoofdfunctie gehandhaafd blijft;

1.9 *achtergevel*

de van de weg afgekeerde 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;

- 1.10 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;
- 1.11 ander-werk**
een werk, geen bouwwerk zijnde;
- 1.12 bebouwing**
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- 1.13 bebouwingspercentage**
de bebouwde oppervlakte van de gebouwen uitgedrukt in procenten van de totale oppervlakte van nader aangegeven gronden;
- 1.14 bedrijf**
een bedrijfseconomische eenheid gericht op het behalen van winst;
- 1.15 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;
- 1.16 bestaand**
a bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van inwerkingtreding van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van inwerkingtreding is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;
b bij gebruik: het gebruik dat op het moment van inwerkingtreding van het plan bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald;
- 1.17 bestemmingsgrens**
de grens van een bestemmingsvlak;
- 1.18 bestemmingsvlak**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- 1.19 bijgebouw**
een opzichzelfstaand, 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;
- 1.20 bouwen**
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
- 1.21 bouwgrens**
de grens van een bouwvlak;
- 1.22 bouwlaag**
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd;

- 1.23 bouwperceel**
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- 1.24 bouwperceelgrens**
een grens van een bouwperceel;
- 1.25 bouwvlak**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;
- 1.26 bouwwerk**
een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;
- 1.27 bovenwoning**
een woning die zich geheel of nagenoeg geheel bevindt boven de begane grondverdieping van een gebouw;
- 1.28 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;
- 1.29 dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling**
bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en instellingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;
- 1.30 dienstverlening**
het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden;
- 1.31 gebouw**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 1.32 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 belangrijkst is;
- 1.33 kampeermiddel**
een tent, tentwagen, kampeerauto of caravan, niet zijnde een stacaravan, en dienend voor recreatief nachtverblijf;

- 1.34 kleinschalig kampeerterrein**
een kampeerterrein voor ten hoogste 25 kampeermiddelen gedurende de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
- 1.35 inwoning**
de situatie waarin twee huishoudens één woning bewonen, waarbij de woning één hoofdtoegang heeft en de ruimten onderling vrij toegankelijk zijn;
- 1.36 maatschappelijke voorzieningen**
educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;
- 1.37 normaal onderhoud, gebruik en beheer**
een gebruik gericht op het in zodanige conditie houden of brengen van objecten dat het voortbestaan van deze objecten op ten minste het bestaande kwaliteitsniveau wordt bereikt;
- 1.38 omgevingsvergunning**
een vergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- 1.39 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;
- 1.40 onzelfstandige wooneenheid**
een wooneenheid, waarbij minimaal een van de voorzieningen keuken, douche en toilet wordt gedeeld met de andere bewoners van het pand;
- 1.41 overig bouwwerk**
een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;
- 1.42 overkapping**
een grondgebonden bouwwerk van één bouwlaag, afgedekt met een dak;
- 1.43 pand**
de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;
- 1.44 particulier opdrachtgeverschap**
de situatie dat de burger of een groep van burgers – in dat laatste geval georganiseerd als rechtspersoon zonder winstoogmerk – volledige juridische zeggenschap heeft over en verantwoordelijkheid draagt voor het gebruik van de grond, het ontwerp en de bouw van de eigen woning;

- 1.45 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;
- 1.46 prostitutie**
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
- 1.47 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;
- 1.48 Staat van Bedrijfsactiviteiten**
een als bijlage bij deze regels behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van bedrijven en instellingen;
- 1.49 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;
- 1.50 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;
- 1.51 voorgevelrooilijn**
de bouwgrens die gericht is naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd;
- 1.52 woning**
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van een afzonderlijk huishouden;
- 1.53 woonhuis**
een gebouw, hetzij vrijstaand, hetzij aaneengebouwd, dat slechts één woning omvat.

Artikel 2 **Wijze van meten**

- 2.1 gebouwen en bouwwerken**
Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

breedte van een gebouw

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van de scheidingsmuren;

de afstand tot de bouwperceelgrens

tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;

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;

de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

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 horizontale diepte van een gebouw

de diepte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de voorgevel waaraan wordt gebouwd;

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;

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.

2.2 ondergeschikte bouwdelen

Bij het meten worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons, dakkapellen 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 (m²);
- c voor inhoudsmaten in kubieke meters (m³);
- d voor verhoudingen in procenten (%).

2.4 meten

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

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 *Bestemmingsomschrijving*

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a het weiden van vee en/of het verbouwen van gewassen (niet in een volkstuincomplex);
- b extensief recreatief medegebruik in de vorm van voet-, fiets- en/of ruiterspaden;
- c water(berging) en de waterhuishouding;

met daarbij behorende bouwwerken geen gebouwen zijnde en voorzieningen, niet zijnde bouwwerken en voorzieningen ten behoeve van de opslag van mest en terreinen.

3.2 *Bouwregels*

Op de voor 'Agrarisch' 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 *Specifieke gebruiksregels*

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

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

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;
- d speelvoorzieningen;
- e waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
- f voorzieningen voor openbaar nut;

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 ten dienste van de bestemming en/of nutsvoorzieningen mogen worden gebouwd 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.

Artikel 5 **Maatschappelijk**

5.1 **Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a een zorgboerderij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zorgboerderij';
- b een bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';

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

5.2 **Bouwregels**

5.2.1 Gebouwen

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)' aangegeven goothoogte respectievelijk bouwhoogte;
- c het bebouwingspercentage van het bouwvlak bedraagt maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven bebouwingspercentage.

5.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal:

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

Artikel 6 Verkeer

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wegen en straten met een functie voornamelijk gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer;
- b parkeer-, groen- en speelvoorzieningen;
- c voorzieningen voor openbaar nut;
- d waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;

met bijbehorende gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

6.2 Bouwregels

6.2.1 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.

6.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

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 het verblijf van het verkeer;
- b parkeer-, groen- en speelvoorzieningen;
- c voorzieningen voor openbaar nut;
- d 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

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

Artikel 8 Wonen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a het bestaande aantal woningen;
- 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.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a gebouwd binnen het bouwvlak;
- b maximale horizontale diepte bedraagt bij:
 - 1 vrijstaande woningen of dubbele woningen: 13 m;
 - 2 meer dan twee aaneengebouwde woningen: 10 m.
- c de voorgevel van een hoofdgebouw wordt gesitueerd in de voorgevelrooilijn;
- d de goot- en bouwhoogte bedragen maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven goothoogte respectievelijk bouwhoogte;
- e de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3 m;
- f de dakhelling van hoofdgebouwen dient minimaal 20 graden en maximaal 50 graden te bedragen.

8.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

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

- a overkappingen worden minimaal 1 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 1 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 6,5 respectievelijk 3 meter over een afstand van 15 m gemeten vanaf de voorgevel van het hoofdgebouw;
- f een uitbouw aan de onbebouwde zijde voldoen tevens aan de volgende bepalingen:
 - 1 de uitbouw dient ten minste 1 meter achter de voorgevel of het verlengde daarvan van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
 - 2 de afstand van de uitbouw tot de zijdelingse perceelsgrens dient ten minste 2 meter te bedragen;
 - 3 de breedte van de uitbouw mag maximaal 1,5 meter en de diepte mag maximaal 50% van de diepte van het hoofdgebouw bedragen;

- 4 de bouwhoogte van de uitbouw mag maximaal 3,5 meter bedragen.
- g de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak maximaal bedraagt:
- 50 m² voor percelen kleiner dan 500 m²;
 - 75 m² voor percelen groter dan 500 m²;
 - 100 m² voor percelen groter dan 1.000 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.

- 8.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde
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.

8.3 Afwijken van de bouwregels

- 8.3.1 Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 8.2.1 onder c en worden toegestaan dat de voorgevel van een hoofdgebouw maximaal 3 m achter de voorgevelrooilijn wordt gesitueerd, mits dit niet leidt tot:
- a een uit stedenbouwkundig oogpunt onevenredige aantasting van het straatbeeld;
 - b een onevenredige aantasting van het heersende woon- en leefmilieu.
- 8.3.2 Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 8.2.1 onder d 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.
- 8.3.3 Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 8.2.1 onder e en worden toegestaan 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.
- 8.3.4 Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 8.2.1 onder f voor het afwijken van de voorgeschreven dakhelling, mits dit uit oogpunt van welstand aanvaardbaar is.

- 8.3.5 Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 8.2.2 onder b en worden toegestaan dat aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd tot ten minste 2 meter achter de voorgevel of het verlengde daarvan van de woning mits voldoende parkeergelegenheid.
- 8.3.6 Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 8.2.2 onder g 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.

8.4 Afwijken van de gebruiksregels

- 8.4.1 Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 8.1 voor het toestaan van een aan huis verbonden bedrijf, mits:
- a het bedrijf is opgenomen in categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 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.
- 8.4.2 Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 8.1 ten behoeve van inwoning mits de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 9 Wonen - Erfwonen

9.1 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 m² 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.

9.2 Bouwregels

9.2.1 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 binnen een bouwvlak;
- c de inhoud van de woning bedraagt maximaal 825 m³;
- 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.

9.2.2 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a bij de woning mag maximaal 200 m² aan bijgebouwen worden gebouwd;
- b bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1';
- c de dakhelling van de bijgebouwen bedraagt minimaal 25° en maximaal 60°;
- d de goothoogte van de bijgebouwen bedraagt minimaal 3 m;
- e de bouwhoogte van de bijgebouwen bedraagt maximaal 8 m.

9.2.3 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.

9.3 Specifieke gebruiksregels

9.3.1 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 artikel 9.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen zoals weergegeven en beschreven in het Landschappelijk inrichtingsplan (bijlage 1), teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing;
- b in afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming worden gebruikt uitsluitend indien en voor zover binnen een termijn van 12 maanden na het in gebruik nemen van de nieuwe bouwwerken overeenkomstig de in artikel 9.1 opgenomen bestemmingsomschrijving, uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen zoals weergegeven en beschreven in het Landschappelijk inrichtingsplan (bijlage 1), ten einde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

9.4 Afwijken van de gebruiksregels

9.4.1 Aan huis verbonden bedrijf

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 9.1 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 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 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.

9.4.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 9.3.1 indien in plaats van de landschapsmaatregelen zoals bedoeld in artikel 9.3.1 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 10 **Woongebied**

10.1 **Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a maximaal 45 woningen, met dien verstande dat:
 - 1 uitsluitend grondgebonden woningen zijn toegestaan;
- 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;
- c waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;

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

10.2 **Bouwregels**

Op de voor 'Woongebied' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

10.2.1 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a gebouwd binnen het bouwvlak;
- b maximale horizontale diepte bedraagt bij:
 - 1 vrijstaande woningen of dubbele woningen: 13 m;
 - 2 meer dan twee aaneengebouwde woningen: 10 m.
- c goot- en bouwhoogte maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven goothoogte respectievelijk bouwhoogte;
- d goothoogte minimaal de ter plaatse van de aanduiding 'minimum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
- e de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt bij:
 - 1 twee-aaneen gebouwde woningen aan één zijde minimaal 3 m;
 - 2 vrijstaande woningen aan twee zijden minimaal 3 m;
 - 3 aaneengebouwde woningen aan de niet-aangebouwde zijde van de eindwoningen minimaal 3 m;
- f de afstand tot de voorste perceelsgrens bedraagt bij:
 - 1 vrijstaande woningen of dubbele woningen minimaal 5 m;
 - 2 meer dan twee aaneengebouwde woningen minimaal 3 m;
- g de dakhelling van hoofdgebouwen dient minimaal 20 graden en maximaal 50 graden te bedragen, met dien verstande dat de dakhelling van hoofdgebouwen van gestapelde woningen minimaal 0 graden bedraagt.

10.2.2 Erkers

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

- a bij vrijstaande of dubbele woningen geldt dat:
 - 1 de breedte van de erker maximaal 50% van de breedte van de voorgevel en de diepte maximaal 1,5 m mag bedragen dan wel 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 voor aaneengebouwde 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;
- c 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 b en c.

10.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a gebouwd binnen het bouwvlak;
- b overkappingen worden minimaal 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan gesitueerd;
- c aan- en uitbouwen en bijgebouwen op de begane grond worden minimaal 6 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan gesitueerd;
- d voor zover deze voor of op gelijke hoogte met de achtergevel worden gebouwd mogen deze uitsluitend aan één zijde van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- e aan- en uitbouwen en bijgebouwen op de verdieping worden minimaal 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan gesitueerd;
- f de bouwhoogte en de goothoogte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt maximaal:
 - 1 6,5 respectievelijk 3 meter over een afstand van:
 - 15 meter gemeten vanaf de voorgevel van het hoofdgebouw bij vrijstaande of dubbele woningen;
 - 12 meter bij overige woningen gemeten vanaf de voorgevel van het hoofdgebouw;
 - 2 4,5 respectievelijk 3 meter in de overige gevallen;
- g In afwijking van het bepaalde onder c mag bij vrijstaande woningen aan de onbebouwde zijde tevens een uitbouw worden gebouwd, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 - 1 de uitbouw dient ten minste 1 meter achter de voorgevel of het verlengde daarvan van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
 - 2 de afstand van de uitbouw tot de zijdelingse perceelsgrens dient ten minste 2 meter te bedragen;
 - 3 de breedte van de uitbouw mag maximaal 1,5 meter en de diepte mag maximaal 50% van de diepte van het hoofdgebouw bedragen;
 - 4 de bouwhoogte van de uitbouw mag maximaal 3,5 meter bedragen;
- h de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt maximaal:
 - 50 m² voor percelen kleiner dan 500 m²;
 - 75 m² voor percelen groter dan 500 m²;
 - 100 m² voor percelen groter dan 1.000 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 achter de achtergevel van het hoofdgebouw;

- de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen voor de achtergevel van het hoofdgebouw, voor zover gelegen binnen een afstand van 3 m tot de zijdelingse perceelsgrens;
 - de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen voor de voorgevel van het hoofdgebouw;
- 2 tenminste 50% van het achter de achtergevel van het hoofdgebouw gelegen bouwperceel onbebouwd en onoverdekt blijft.

- 10.2.4 Bouwwerken geen gebouwen zijnde
 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.

10.3 **Nadere eisen**

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

- a een goede stedenbouwkundige kwaliteit;
- b een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse;
- c een goede waterhuishouding;
- d de verkeersveiligheid;
- e de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

10.4 **Afwijken van de bouwregels**

- 10.4.1 Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 10.2.1 onder b voor een maximale horizontale diepte van 15 m bij vrijstaande woningen of dubbele woningen en van 12 m bij meer dan twee aaneengebouwde woningen.
- 10.4.2 Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 10.2.1 onder c 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.
- 10.4.3 Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 10.2.1 onder e en worden toegestaan 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.
- 10.4.4 Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 10.2.1 onder g voor het afwijken van de voorgeschreven dakhelling, mits dit uit oogpunt van welstand aanvaardbaar is.

- 10.4.5 Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 10.2.2 voor het bouwen van erkers met afwijkende afmetingen, mits dit uit oogpunt van welstand aanvaardbaar is.
- 10.4.6 Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 10.2.3 onder c en worden toegestaan dat aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd tot ten minste 1 meter achter de voorgevel of het verlengde daarvan van de woning mits voldoende parkeergelegenheid.
- 10.4.7 Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 10.2.3 onder h 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 achter de achtergevel van het hoofdgebouw gelegen bouwperceel onbebouwd en onoverdekt blijft.

10.5 Afwijken van de gebruiksregels

- 10.5.1 Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 10.1 voor het toestaan van een aan huis verbonden bedrijf, mits:
- het bedrijf is opgenomen in categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 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;
 - 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;
 - 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;
 - er een directe relatie bestaat tussen het bedrijf en de bewoner van de woning en er geen personeel in dienst wordt genomen;
 - de bijgebouwen die voor deze doeleinden worden gebruikt goed bereikbaar zijn vanaf de openbare weg;
 - er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein of in de directe omgeving aanwezig is waardoor er geen onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte ontstaat.
- 10.5.2 Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 10.1 ten behoeve van inwoning mits de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

3 Algemene regels

Artikel 11 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 12 Algemene bouwregels

- 12.1** 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 omgevingsrecht 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.
- 12.2** In die gevallen dat een bestaand bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht 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 13 Algemene gebruiksregels

- 13.1** 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.
- 13.2** Onder gebruik in strijd met de 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;
 - d een gebruik zoals bedoeld in artikel 2.1 eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor warmte- of koudeopwekking, mits:
 - 1 het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van een installatie voor warmte- of koudeopwekking, die is opgesteld buiten de uitwendige scheidingsconstructie van een bouwwerk, waarbij op de perceelgrens met een perceel

- voor een andere woonfunctie sprake is van een geluidsniveau van meer dan 40 dB, bepaald volgens de Handleiding Meten en Rekenen Industrielawaai.
- 2 het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van een installatie voor warmte- of koudeopwekking, die is opgesteld buiten de uitwendige scheidingsconstructie van een bouwwerk, waarbij ter plaatse van een te openen raam of deur van een niet-gemeenschappelijk verblijfsgebied van een aangrenzende op hetzelfde perceel gelegen woonfunctie sprake is van een geluidsniveau van meer dan 40 dB, bepaald volgens de Handleiding Meten en Rekenen Industrielawaai;
 - 3 het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van een installatie voor warmte- of koudeopwekking, die is opgesteld buiten de uitwendige scheidingsconstructie van een bouwwerk, waarbij op de gevel voor een andere woonfunctie sprake is van een gecumuleerd geluidsniveau van installaties voor warmte- of koudeopwekking van meer dan 45 dB, bepaald volgens de Handleiding Meten en Rekenen Industrielawaai;
 - 4 het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van een installatie voor warmte- of koudeopwekking, die is opgesteld buiten de uitwendige scheidingsconstructie van een bouwwerk, waarbij ter plaatse van een te openen raam of deur van een niet-gemeenschappelijk verblijfsgebied van een aangrenzende op hetzelfde perceel gelegen woonfunctie sprake is van een gecumuleerd geluidsniveau van installaties voor warmte- of koudeopwekking van meer dan 45 dB, bepaald volgens de Handleiding Meten en Rekenen Industrielawaai.

Artikel 14 Algemene aanduidingsregels

14.1 Milieuzone - intrekgebied

14.1.1 Aanduidingsomschrijving

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

14.1.2 Specifieke gebruiksregels

Het is niet toegestaan 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.

14.1.3 Afwijken van de gebruiksregels

- a Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 14.1.2 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 artikel 14.1.2 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 15 Algemene afwijkingsregels

- 15.1** 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 worden toegestaan 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 worden toegestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde wordt vergroot tot maximaal 10 m.
- 15.2** Omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 15.1 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 16 Algemene wijzigingsregels

- 16.1** Burgemeester en wethouders kunnen het plan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied' wijzigen waarbij de voor 'Agrarisch' aangewezen gronden worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen', onder de volgende voorwaarden:
- a het bepaalde in artikel 8 is van overeenkomstige toepassing;
 - b er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 - c de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan is gewaarborgd.
- 16.2** Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door 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 17 Overige regels

17.1 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.

17.2 Afwijken van de parkeerregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 17.1:

- 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.

17.3 Voorwaarden voor het afwijken van de parkeerregels

De in artikel 17.1 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.

17.4 Beleidsregels

Bij de beoordeling van een aanvraag om omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 17.2 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.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 18 Overgangsrecht

18.1 Overgangsrecht bouwwerken

- 18.1.1 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 vergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- 18.1.2 Bij omgevingsvergunning kan eenmalig worden afgeweken van het bepaalde in artikel 18.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 18.1.1 met maximaal 10%.
- 18.1.3 Artikel 18.1.1 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.

18.2 Overgangsrecht gebruik

- 18.2.1 Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- 18.2.2 Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 18.2.1, 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.
- 18.2.3 Indien het gebruik, bedoeld in artikel 18.2.1, 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.
- 18.2.4 Artikel 18.2.1 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 19 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Graven Es gebieden 10 en 11'.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 7 maart 2022.