gemeente Dinkelland

Bestemmingsplan
Denekamp, Kappelhofsweg

Status: vastgesteld

Status: vastgesteld

Datum:

IMRO-Code: NL.IMRO.1774.DENBPKAPPELHOFWEG-VS01

Auteur(s):

Denekamp, Kappelhofsweg

Inhoudsopgave

Regels 3

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 5
Artikel 1 Begrippen 5
Artikel 2 Wijze van meten 9

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 11
Artikel 3 Verkeer 11
Artikel 4 Wonen 12

Hoofdstuk 3 Algemene regels 17
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel 17
Artikel 6 Algemene bouwregels 18
Artikel 7 Algemene aanduidingsregels 19
Artikel 8 Algemene gebruiksregels 20
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels 21
Artikel 10 Overige regels 22

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 23
Artikel 11 Overgangsrecht 23
Artikel 12 Slotregel 24

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:
het bestemmingsplan "Denekamp, Kappelhofsweg" met identificatienummer NL.IMRO.1774.DENBPKAPPELHOFWEG-VS01 van de gemeente Dinkelland;

1.2 bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlage;

1.3 aan-huis-verbondenberoep:
een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch, of hiermee gelijk te stellen gebied, dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten aan particulieren;

1.4 aan-huis-verbondenbedrijf:
het uitoefenen van kleinschalige bedrijvigheid dat door zijn beperkte omvang in of bij een woonhuis wordt uitgeoefend, waarbij het woonhuis in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.5 aanbouw:
vervangen door bijbehorend bouwwerk (lid 1.13)

1.6 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;

1.7 aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.8 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.9 bed-and-breakfast:
het bieden van, ten opzichte van het hoofd gebruik ondergeschikte, mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf en ontbijt binnen de woning aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben;

1.10 bedrijfsvloeroppervlakte(bvo):
de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt voor een bedrijf, een aan-huis-gebonden beroep of bedrijf, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.11 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;

1.12 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.13 bijbehorendbouwwerk:
uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak. Een aangebouwd bijbehorend bouwwerk is tevens bouwkundig ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Een vrijstaand bijbehorend bouwwerk is tevens functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw;

1.14 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;

1.15 bouwgrens:
de grens van een bouwvlak;

1.16 bouwlaag:
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van een kelder, zolder en vliering;

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

1.18 bouwperceelgrens:
een grens van een bouwperceel;

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

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

1.21 carport
staanplaats, stalling voor een motorvoertuig onder een vrijstaand dak of afdak aan het huis;

1.22 cultuurhistorischewaarden:
waarden van een gebied en/of de daarin voorkomende bebouwing, elementen en structuren, die uitdrukking geven aan de beschavingsgeschiedenis en/of het gebruik door de mens in de loop van de geschiedenis;

1.23 dak:
iedere boven beëindiging van een gebouw;

1.24 detailhandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.25 erf:
een al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van de hoofdgebouw;

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

1.27 (hoek)erker:
een uitbouw met beperkte omvang, gerealiseerd voor een naar de weg of openbaar groen gekeerde gevel van het hoofdgebouw;

1.28 hoofdgebouw:
gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is;

1.29 huishouding:
een zelfstandig dan wel samenwonend persoon of personen die binnen een complex van ruimten gebruik maken van dezelfde voorzieningen, zoals keuken, sanitaire voorzieningen en entree. Bedrijfsmatige kamerverhuur en bijzondere woonvormen wordt daaronder niet begrepen;

1.30 inwoning:
wonen in een (ondergeschikt) deel van een woning als medegebruiker van het pand;

1.31 kampeermiddel:
een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan, dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.32 kelder:
een overdekte, met wanden omsloten, voor mensen toegankelijke ruimte, beneden of tot ten hoogste 0,50 m boven de kruin van de weg, waaraan het bouwperceel is gelegen; bij 'bebouwing in geaccidenteerd terrein' gelegen beneden peil;

1.33 kunstobject:
voortbrengsel van de beeldende kunsten in de vorm van een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.34 overkapping:
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand;

1.35 parkeren:
een geparkeerd voertuig is een voertuig dat langer stilstaat dan nodig is voor het in- en uitstappen of voor het laden en lossen;

1.36 peil:
Onder het peil wordt verstaan:

a. voor een bouwwerk op een perceel, 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 ter plaatse van de bouw;

1.37 permanente bewoning:
bewoning door een of meer personen die niet elders over een hoofdverblijf beschikken;

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

1.39 prostitutiebedrijf:
een gebouw, voer- of vaartuig, dan wel enig gedeelte daarvan, geheel of gedeeltelijk bestemd, dan wel in gebruik voor het daar uitoefenen van prostitutie;

1.40 seksinrichting:
een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub, een privé-huis of een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.41 voorgevel:
de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die door de ligging, de situatie ter plaatse en/of de indeling van het gebouw als voorgevel moet worden aangemerkt;

1.42 voorgevelrooilijn:
de begrenzing van het bouwvlak, waarop de voorgevel van het hoofdgebouw is georiënteerd, alsmede het verlengde daarvan;

1.43 woning:
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouden;

1.44 woonhuis:
een gebouw dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden. Alle aangebouwde bijbehorende bouwwerken maken daarbij onderdeel uit van het woonhuis.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 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;

2.3 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;

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 scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.6 de afstand tot de zijdelingse perceelgrens:

de afstand tussen de zijdelingse perceelgrenzen en het punt van het op dat bouwperceel voorkomend gebouw waar die afstand het kortst is.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Verkeer

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen, straten en (fiets)paden;
b. parkeervoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

c. straatmeubilair;
d. groenvoorzieningen;
e. water;
f. nutsvoorzieningen;

met de daarbijbehorende:

g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de voor 'Verkeer' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd voor zover dit in overeenstemming is met het bepaalde in lid 3.1.

3.2.2 Gebouwen

Gebouwen zijn niet toegestaan.

3.2.3 Bouwwerken,geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van kunstobjecten, herdenkingsmonumenten of speeltoestellen zal ten hoogste 5,00 m bedragen;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, zal ten hoogste 2,00 m bedragen.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen, ten behoeve van de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woningen;
b. bijbehorende bouwwerken bij woningen;

met daaraan ondergeschikt:

c. wegen en paden;
d. groenvoorzieningen;
e. parkeervoorzieningen;
f. speelvoorzieningen;
g. water;
h. nutsvoorzieningen;

met de daar bijbehorende:

i. tuinen, erven en terreinen;
j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. een hoofdgebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
b. maximaal 6 woningen;
c. ondergrondse gebouwen (kelders) zijn uitsluitend toegestaan, daar waar bovengrondse gebouwen aanwezig zijn, met dien verstande dat ondergrondse gebouwen uitsluitend zijn toegestaan in één bouwlaag;
d. de goothoogte mag niet meer bedragen dan de op de verbeelding aangegeven goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)';
e. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)';
f. het bouwvlak/ voorgevelrooilijn mag door erkers, luifels, balkons en ingangspartijen worden overschreden, met dien verstande dat:
    1. de overschrijding ten hoogste 1,00 meter zal bedragen;
    2. de breedte maximaal 2/3 deel van de breedte van de betreffende gevel van het hoofdgebouw zal bedragen en de breedte van hoekerkers maximaal 50%. Deze bouwdelen dienen minimaal 0,50 m uit de zijgevel te zijn gesitueerd, met uitzondering van hoekerkers;
    3. indien bestaande gevelopeningen dit noodzakelijk maken en dit uit architectonisch oogpunt noodzakelijk is, de breedte maximaal 3/4 deel van de breedte van de betreffende gevel van het hoofdgebouw zal bedragen en de breedte van hoekerkers maximaal 2/3. De bouwdelen dienen minimaal 0,50 m uit de zijgevel te zijn gesitueerd, met uitzondering van hoekerkers;
    4. de bouwhoogte ten hoogste 3,50 meter zal bedragen;
    5. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens ten minste 2,00 m zal bedragen;.
    6. maximaal 1 (hoek)erker per woning.

4.2.2 Bijbehorendebouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. een bijbehorend bouwwerk wordt ten minste 1 m achter één naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan gebouwd;
b. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag per hoofdgebouw ten hoogste 50% van het bouwperceel bedragen met een maximum van 250 m²;
c. de goothoogte mag ten hoogste 3,5 m bedragen, met dien verstande dat bij een dakhelling van 0 graden tot 10 graden (platte dakconstructie) de hoogte ten hoogste 0,3 m boven de bovenkant van de eerste verdiepingsvloer mag bedragen;
d. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk dient ten minste 1 m lager zijn dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
e. in afwijking van het gestelde onder a mogen de grenzen van het bouwvlak naar de buitenzijde worden overschreden door erkers, luifels, balkons en ingangspartijen, met dien verstande dat:
    1. de overschrijding ten hoogste 1 m mag bedragen;
    2. de breedte van erkers maximaal 2/3 deel van de breedte van de betreffende gevel van het hoofdgebouw

mag bedragen;
3. ten hoogste 1 (hoek)erker per voorgevel van een hoofdgebouw is toegestaan;
4. de bouwhoogte ten hoogste 4 m mag bedragen of indien het hoofdgebouw een hogere verdiepingsvloer bevat ten hoogste tot 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van dat hoofdgebouw;
5. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens dient ten minste 2 m mag bedragen. Bij twee aan elkaar gekoppelde erkers bij een halfvrijstaande of aaneengebouwde hoofdgebouwen, is de voorgeschreven afstand van 2 m tot de zijdelingse perceelgrens niet van toepassing.

4.2.3 Bijbehorendebouwwerkenvóór de naar de weg gekeerde gevel(s)

In afwijking van het bepaalde in lid 4.2.2 sub a mogen vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, met dien verstande dat er sprake is van een bijbehorende bouwwerken die noodzakelijk zijn als gevolg van aanpassingen om het hoofdgebouw duurzaam te maken.

4.2.4 Bijbehorendebouwwerkenbij hoekperceel

In afwijking van het bepaalde in lid 4.2.2 sub a mogen bij een hoekperceel vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw / de bedrijfswoning dan wel het verlengde daarvan bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, met dien verstande dat:

a. het een hoeksituatie betreft waarbij sprake is van twee naar de weg gekeerde gevels van het hoofdgebouw;
b. ten hoogste één naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt overschreden, welke gezien de ligging niet als een logische voorgevelrooilijn kan worden aangemerkt;
c. het bijbehorend bouwwerk ten minste 1 m achter de andere naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan gebouwd.

4.2.5 Carports en overkappingen

Voor het bouwen van carports en/of overkappingen gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van carports en/of overkappingen mag ten hoogste 3 m bedragen;
b. de afstand van carports en/of overkappingen tot de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan dient minimaal 1 meter te bedragen.

4.2.6 Bouwwerken,geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen op een afstand van meer dan 3,00 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan, ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
b. de bouwhoogte van kunstobjecten of speeltoestellen zal ten hoogste 5,00 m bedragen;
c. de bouwhoogte van vlaggenmasten zal ten hoogste 6,00 m bedragen, waarbij ten hoogste 1 vlaggenmast per hoofdgebouw is toegestaan;
d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 2,00 m bedragen.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen, ten behoeve van de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

4.4 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

a. het bepaalde in lid 4.2.1 onder d en e in die zin dat hoofdgebouwen worden gebouwd met een plat dak.

4.5 Specifiekegebruiksregels

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

a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep of een aan-huis-verbonden kleinschalige bedrijfsmatige activiteit;
c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijvigheid, anders dan in de vorm van mantelzorg;

d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden;
e. het gebruik van een woning voor de huisvesting van meer dan één huishouding.

Onder het gebruik wordt tevens verstaan het laten gebruiken.

4.6 Afwijkenvan de gebruiksregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

a. het bepaalde in lid 4.5 sub b in die zin dat de gronden en bouwwerken worden gebruikt ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep, mits:
   1. het een beroep betreft dat naar de aard, omvang en mate van milieuhinder (geen vergunningplichtige activiteiten in het kader van de activiteit milieu) in een woning en/of daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;
   2. het pand waarin het beroep wordt uitgeoefend tevens kan worden aangemerkt als het hoofdverblijf van de exploitant of de beoefenaar van het beroep, danwel kan worden aangemerkt als het bij het hoofdverblijf behorende bijgebouw, waarbij één andere arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn;
   3. het gebruik ondergeschikt is aan de woning, waarbij de beroepsvloeroppervlak niet meer bedraagt dan 30% van de vloeroppervlakte van de begane grond van het hoofdgebouw, inclusief de aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen op het bouwperceel met een maximum tot 50 m²;
   4. het geen detailhandel (uitzondering productiegebonden detailhandel), en/of horeca-activiteiten en/of prostitutieactiviteiten betreft;
   5. het woon- en leefklimaat en de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van de nabij gelegen gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
   6. er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein is waardoor er geen onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte ontstaat;
b. het bepaalde in lid 4.5 sub b in die zin dat de gronden en bouwwerken worden gebruikt ten behoeve van een aan-huis-verbonden kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, mits:
   1. het bedrijf naar de aard, omvang en mate van milieuhinder (geen vergunningplichtige activiteiten in het kader van de activiteit milieu) in een woning en/of daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;
   2. het pand waarin het bedrijf wordt geëxploiteerd tevens kan worden aangemerkt als het hoofdverblijf van de exploitant, danwel kan worden aangemerkt als het bij het hoofdverblijf behorende bijgebouw, waarbij één andere arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn;
   3. het gebruik ondergeschikt is aan de woning, waarbij de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlak niet meer bedraagt dan 30% van de vloeroppervlakte van de begane grond van het hoofdgebouw, inclusief de aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen op het bouwperceel met een maximum tot 50 m²;
   4. het geen detailhandel (uitzondering productiegebonden detailhandel), en/of horeca-activiteiten en/of prostitutieactiviteiten betreft;
   5. het woon- en leefklimaat en de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van de nabij gelegen gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
   6. er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein is waardoor er geen onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte ontstaat;
c. het bepaalde in lid 4.5 sub d in die zin dat de gronden en bouwwerken in combinatie met het wonen worden gebruikt voor logiesverstrekking in de vorm van bed-and-breakfast, mits:
   1. de logiesverstrekking plaatsvindt binnen het bestaande hoofdgebouw. Er wordt uitgegaan van een bestaande entree (deur);
   2. er maximaal twee kamers gerealiseerd worden voor maximaal 5 personen;
   3. er geen keukenblok in de wooneenheden wordt gemaakt;
   4. het parkeren op het eigen erf plaatsvindt;
   5. er geen extra inrit wordt aangelegd in verband met de vestiging;
   6. de vestiging alleen is toegestaan aan een verkeersontsluiting van voldoende omvang;
   7. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
d. het bepaalde in lid 4.5 sub e in die zin dat de gronden en bouwwerken worden gebruikt voor inwoning, mits:
   1. de (hoofd)toegang tot de afzonderlijke wooneenheden plaatsvindt via één voordeur, die toegang verschaft tot de gemeenschappelijke hal. Een eigen achterdeur is wel toegestaan;
   2. de gemeenschappelijke hal rechtstreeks toegang verschaft tot beide woonruimtes, zonder dat door een slaapkamer, badkamer, toilet of bergruimte behoeft te worden gegaan;

3. in geval van meerdere achterdeuren deze visueel te onderscheiden zijn van de hoofd toegang;
4. in de centrale hal een trap aanwezig is voor het bereiken van de verdieping. Meerdere trappen zijn toegestaan, doch deze dienen uit te komen op één gezamenlijke overloop (zoldertrappen hierin niet meegerekend);
5. er sprake is van één aansluiting voor de verschillende nutsvoorzieningen (één meterkast);
6. de inwoning niet leidt tot een toename van het aantal ontsluitingswegen van het perceel;
7. er geen sprake is van het realiseren van extra bouwmogelijkheden, de bouwmogelijkheden zijn gekoppeld aan de woning.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

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 6 Algemene bouwregels

6.1 Bouwregelssituering hoofdgebouw

Indien ter plaatse sprake is van een bouwvlak, mag een hoofdgebouw uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, met uitzondering van delen van een hoofdgebouw die noodzakelijk zijn als gevolg van aanpassingen om het hoofdgebouw duurzaam te maken tot ten hoogste 10% van de oppervlakte van het binnen het (bouwperceel gelegen gedeelte van het) bouwvlak.

- gelden voortaan de in lid opgenomen regels voor bijbehorende bouwwerken.

Artikel 7 Algemene aanduidingsregels

7.1 Vrijwaringszone- molenbiotoop

7.1.1 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) mag op of in deze gronden niet hoger worden gebouwd dan:

a. binnen een afstand van 100 m van de molen: de bouwhoogte die gelijk is aan de hoogte van de onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen;
b. buiten een afstand van 100 m van de molen: de bouwhoogte genoemd onder a vermeerderd met 1/30 van de afstand tussen het bouwwerk en de molen.

7.1.2 Uitzondering

De regels genoemd in lid 7.1.1 gelden niet voor bestaande gebouwen en bouwwerken of gebouwen en bouwwerken die mogelijk zijn op basis van dit bestemmingsplan of hogere regelgeving of al reeds opgericht kunnen worden krachtens een (omgevings)vergunning.

7.1.3 Afwijken van de bouwregels

Er kan met omgevingsvergunning worden afgeweken worden van:

a. het bepaalde in lid 7.1.1 onder a en b in die zin dat de in de andere aangewezen bestemming(en) genoemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, met een hogere bouwhoogte dan genoemd in lid 7.1.1 mits:
   1. vooraf advies wordt ingewonnen van de beheerder van de molen.

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

a. Vergunningsplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

1. het ophogen van gronden hoger dan de in lid 7.1.1 aangegeven toelaatbare bouwhoogte voor bouwwerken;
2. het beplanten met opgaande beplanting hoger dan de in lid 7.1.1 aangegeven toelaatbare bouwhoogte voor bouwwerken;
3. het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties en apparatuur hoger dan de in lid 7.1.1 aangegeven toelaatbare bouwhoogte voor bouwwerken.

a. Uitzonderingen

Het bepaalde in lid a vergunningsplicht is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:

   1. het normale onderhoud dan wel het normale gebruik betreffen;
   2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan met een daarvoor benodigde vergunning.

b. Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:

   1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het huidige en/of het toekomstig functioneren van de molen als werktuig door windbelemmering;
   2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarde van de molen als landschapselement;
   3. vooraf advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de molen.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van bijbehorende bouwwerken, recreatiewoningen en kampeermiddelen ten behoeve van permanente bewoning;
b. het gebruik van bijbehorende bouwwerken, recreatiewoningen en kampeermiddelen ten behoeve van de huisvesting van seizoenarbeiders dan wel elders werkzaam zijnde arbeiders;
c. het gebruik van vrijstaande gebouwen, niet zijnde woningen, voor wonen;
d. het gebruik van een woning voor de huisvesting van meer dan één huishouden;
e. het gebruik van een woning voor bedrijfsmatige kamerverhuur;
f. het gebruik van een woning voor een bijzondere woonvorm.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden, de woonsituatie, het straat en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de sociale veiligheid, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met omgevingsvergunning worden afgeweken van:

a. de bij recht in de bestemmingsregels gegeven maten, afmetingen en percentages, tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages;
b. de bestemmingsregels in die zin dat het beloop of het profiel van de wegen of de aansluiting van de wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of de intensiteit daartoe aanleiding geeft;
c. de bestemmingsregels in die zin dat bouwgrenzen worden overschreden indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
d. het bepaalde ten aanzien van het bouwen van gebouwen binnen het bouwvlak in die zin dat de grenzen van het bouwvlak naar de buitenzijde met meer dan één meter worden overschreden door:
    1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
    2. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken.

Artikel 10 Overige regels

10.1 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan ten behoeve van de milieusituatie, de landschappelijke waarden, de natuurlijke waarden, de geomorfologische waarden, de cultuurhistorische waarden, de archeologische waarden, het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, zodanig dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de genoemde criteria.

10.2 Parkeren

10.2.1 Specifieke parkeerregels bouwen en gebruik

Bij de uitoefening van de bevoegdheid tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of voor het gebruik van en gebouw dan wel het wijzigen van het gebruik van een onbebouwd terrein geldt de regel dat de inrichting van de bij het bouwplan behorende en daartoe bestemde gronden zodanig moet plaatsvinden dat er voldoende parkeergelegenheid ten behoeve van het parkeren of stallen van voertuigen wordt gerealiseerd.

10.2.2 Gemeentelijk parkeerbeleid

Voor lid 10.2.1 geldt dat voldoende betekent dat wordt voldaan aan de normen in de beleidsregels die zijn neergelegd in de 'Beleidsnotitie Bouwen en Parkeren 2018' en dat indien deze beleidsregel gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging.

10.2.3 Afmetingen parkeerplaatsen

De in lid 10.2.2 bedoelde ruimte voor het parkeren van auto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan als de afmetingen voor parkeren in de lengterichting van de weg en voor parkeren in de dwarsrichting van de weg voldoen aan de afmetingen die zijn neergelegd in bijlage V van de 'Beleidsnotitie Bouwen en Parkeren 2018' en dat indien deze beleidsregels gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging.

10.2.4 Afwijken

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van:

a. het bepaalde in lid 10.2.1. Het bevoegd gezag neemt hierbij, conform het beleid als bedoeld in lid 10.2.2, in overweging of er op andere wijze in de benodigde parkeer- of stallingruimte, wordt voorzien, zoals omschreven in het de 'Beleidsnotitie Bouwen en Parkeren 2018' en dat indien deze beleidsregel gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
b. de afmetingen in lid 10.2.3 indien de feitelijke inrichting daartoe aanleiding geeft.

10.2.5 Voorwaarden afwijken

De in lid 10.2.4 genoemde omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend onder de voorwaarde dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de openbare ruimte;
- het woon- en leefklimaat;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

10.2.6 Specifieke gebruiksregel

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming zonder de aanleg en instandhouding van de gerealiseerde voorzieningen als bedoeld in dit artikel.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 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, 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. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het bepaalde in sublid a. een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het sublid a met maximaal 10%.

c. Sublid 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.

11.2 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, bedoeld in sublid 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, bedoeld in sublid 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. Sublid 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 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "Denekamp, Kappelhofsweg" van de gemeente Dinkelland.

Gemeente Dinkelland
Nicolaasplein 5
7591 MA Denekamp
tel. 0541-854100
info@dinkelland.nl
www.dinkelland.nl

noaber kracht
DINKELLAND TUBBERGEN