# Hoofdstuk 22e, Buitengebied Wiekerstraat 7 Rossum

**Status: vastgesteld**

## Status: vastgesteld

## IMRO-Code: NL.IMRO.1774.TAMBUIWIEKRSTRAAT7-VG01

# Inhoudsopgave


## Regels 4

**Hoofdstuk 1 Inleidende regels 6**
Artikel 1 Begripsbepalingen 6
Artikel 2 Meet- en rekenbepalingen 7
Artikel 3 Toepassingsbereik 8

**Hoofdstuk 2 Functies en gebiedsaanwijzing 10**
Artikel 4 Wonen - Wonen in het buitengebied 10

**Hoofdstuk 3 Algemene regels voor activiteiten 14**
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel 14
Artikel 6 Algemene ruimtelijke bouwregels 15
Artikel 7 Planologische gebruiksactiviteiten 16
Artikel 8 Regels parkeren 17
Artikel 9 Overige regels 18

**Hoofdstuk 4 Overgangsrecht 20**
Artikel 10 Overgangsrecht 20

## Bijlagen bij de regels 22

**Bijlage 1 Begrippenlijst 23**

**Bijlage 2 Landschappelijke inpassingsplan 24**

# Regels

Preambule

Dit plan beoogt de toepassing van het Schuur voor Schuur beleid van de gemeente Dinkelland toe te passen in het buitengebied van Dinkelland. Juridisch is het plan een nieuw hoofdstuk in het omgevingsplan van de gemeente Dinkelland. Dit hoofdstuk is op grond van artikel 11.1 lid 2 Besluit elektronische publicaties bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

De in dit deel van het omgevingsplan weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22e van het omgevingsplan van de gemeente Dinkelland.

In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '22e' gelezen worden.

De bijlage bij de in deze voorziening weergegeven hoofstukken moet gelezen worden als onderdeel van Bijlage 22e bij het omgevingsplan van de gemeente Dinkelland.

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begripsbepalingen

Voor de toepassing van dit hoofdstuk gelden de volgende begripsbepalingen:

1. Bijlage 1 bij dit 'TAM-omgevingsplan 'Hoofdstuk 22e, Buitengebied Wiekerstraat 7 Rossum' bevat begripsbepalingen voor de toepassing van dit TAM-IMRO-deel van het omgevingsplan.
2. De bijlage bij de Omgevingswet, bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling, zijn van overeenkomstige toepassing op dit 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22e', tenzij in bijlage 1 bij dit TAM-omgevingsplan daarvan is afgeweken.

# Artikel 2 Meet- en rekenbepalingen

De meet- en rekenbepalingen uit artikel 22.24 van het omgevingsplan zijn van overeenkomstige toepassing op het meten van de waarden die in dit hoofdstuk in meters (m), m² of m³ zijn uitgedrukt.

Voor zover de meet- en rekenbepalingen uit artikel 22.24 in strijd zijn met de meet- en rekenbepalingen in dit artikel, gaan deze meet- en rekenbepalingen voor. Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten: meten:

### 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 bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen. Voor overkappingen geldt een inhoud gerekend tussen de buitenzijde van de denkbeeldige gevelvlakken verticaal geprojecteerd vanaf de buitenzijden van de afdekking;

### 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.

### 2.7 de afstand tot de weg:

vanaf enig punt van een bouwwerk tot de rand van de wegberm aan de zijde van de weg;

## Artikel 3 Toepassingsbereik

1. De besluiten op grond van artikel 22.1, onder a, van Omgevingswet zijn niet van toepassing voor zover het gaat over regels opgenomen in een besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder b, g, h, i of m, van de Invoeringswet Omgevingswet op de locatie, bedoeld in het derde lid.
2. De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en afdeling 22.3 zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk.
3. De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie Hoofdstuk 22e, Buitengebied Wiekerstraat 7 Rossum , waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.TAMBUIWIEKRSTRAAT7- VG01 zoals vastgelegd op https://www.ruimtelijkeplannen.nl

# Hoofdstuk 2 Functies en gebiedsaanwijzing

## Artikel 4 Wonen - Wonen in het buitengebied

### 4.1 Functieomschrijving

Gronden en bouwwerken binnen de functie 'Wonen in het buitengebied' mogen worden gebruikt voor:

a. woonhuizen en bijbehorende bouwwerken, al dan niet in combinatie met ruimten voor:
   1. een aan-huis-verbonden beroep dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit;
   2. mantelzorg;

met de daarbijbehorende:

b. tuinen, erven en terreinen;
c. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

### 4.2 Beoordelingsregels

#### *4.2.1 Toepassingsbereik*

In aanvulling op het gestelde in artikel 22.29 gelden de in artikel 4.2 opgenomen beoordelingsregels.

#### *4.2.2 Hoofdgebouwen en aangebouwde bijbehorende bouwwerken*

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. als hoofdgebouwen mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
b. per functievlak zal ten hoogste één woonhuis met één woning worden gebouwd;
c. een hoofdgebouw zal uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de situering van het bestaande hoofdgebouw;
d. de inhoud van een hoofdgebouw zal ten hoogste de bestaande inhoud bedragen;
e. de inhoud van een woning binnen een hoofdgebouw zal ten hoogste 750 m³ bedragen, tenzij de bestaande inhoud van een woning binnen een hoofdgebouw meer bedraagt dan 750 m³, in welk geval de inhoud van een woning binnen een hoofdgebouw ten hoogste de bestaande inhoud zal bedragen;
f. de goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 3,50 m bedragen;
g. de bouwhoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 9,00 m bedragen;
h. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste 30° bedragen;
i. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten hoogste 60° bedragen.

#### *4.2.3 Bijbehorende bouwwerken en overkappingen*

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en overkappingen gelden de volgende regels:

a. de bijbehorende bouwwerken zullen ten minste 3,00 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd, tenzij de bestaande afstand minder bedraagt, het hoofdgebouw op meer dan 50 m van de weg is gesitueerd, dan wel de gebouwen vóór de voorgevel van het hoofdgebouw zijn gebouwd, in welk geval de bestaande afstand dan wel de bestaande situering ten opzichte van de voorgevel van het hoofdgebouw geldt;
b. vrijstaande bijbehorende bouwwerken en overkappingen zullen ten hoogste op een afstand van 25,00 m vanuit het dichtstbijzijnde punt van het hoofdgebouw worden gebouwd;
c. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken en overkappingen bij een hoofdgebouw zal ten hoogste het op de plankaart aangegeven oppervlakte bedragen;
d. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk of overkapping zal ten hoogste 3,50 m bedragen;
e. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk of overkapping zal ten minste 1,00 m lager zijn dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
f. de dakhelling van een bijbehorend bouwwerk of overkapping zal ten minste 30° bedragen;
g. de dakhelling van een bijbehorend bouwwerk of overkapping zal ten hoogste 60° bedragen.

### *4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

## 4.3 Specifieke functieregels

### *4.3.1 Verboden gebruik*

Het is verboden om binnen deze functie de volgende gebruiksactiviteiten te verrichten:

a. het gebruik van woonhuizen in combinatie met bedrijfsdoeleinden, anders dan een aan-huis-verbonden beroep of een caravanstalling;
b. het gebruik van gedeelten van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken voor de uit-oefening van een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, indien:
    1. het beroep of bedrijf niet wordt uitgeoefend door één van de bewoners van het woonhuis, waarbij één andere arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn;
    2. de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte in een hoofdgebouw, inclusief bijbehorende bouwwerken meer bedraagt dan 30% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw;
    3. de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte meer dan 50 m² bedraagt;
    4. parkeren niet op eigen erf plaatsvindt;
    5. detailhandel plaatsvindt anders dan productiegebonden detailhandel;
c. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor permanente bewoning, met uitzondering van mantelzorg als bedoeld in artikel 22.36;
d. het gebruik van een hoofdgebouw voor meer dan één woning;
e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan productiegebonden detailhandel dan wel tenzij de gronden zijn voorzien van de aanduiding "specifieke vorm van detailhandel - bloemisterij";
f. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van horecadoeleinden, tenzij de gronden zijn voorzien van de aanduiding "dagrecreatie";
g. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van agrarische bedrijfsactiviteiten;
h. het gebruik van gronden ten behoeve van de aanleg van een paardrijdbak met de daarbijbehorende bouwwerken.

### *4.3.2 Voorwaardelijke verplichting inrichting*

a. Tot een met de functie strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de functie 'Wonen - Wonen in het buitengebied' zonderde aanleg en instandhouding van de landschapselementen in de 'wetgevingszone - voorwaardelijke verplichting ', zoals aangegeven bij de letter G, in het in Bijlage 2 opgenom inrichtingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.
b. In afwijking van het bepaalde onder a mogen de gronden en bouwwerken overeenkomstig de in artikel 4.1 opgenomen functieomschrijving worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen 12 maanden na het tijdstip van onherroepelijk worden van het TAM-Omgevingsplan geheel uitvoering is gegeven aan het erfinrichtingsplan teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

### *4.3.3 Voorwaardelijke verplichting sloop*

Tot een met de functie strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en in het gebruik laten nemen van het nieuw te bouwen bijbehorend bouwwerk, dat in Bijlage 2 is aangeduid met letter D, zonder dat het TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22e Buitengebied, SvS Tubbergen met identificatiecode NL.IMRO.0183.TAMBUISVSTUBBERGENVG01 onherroepelijk is, met dien verstande dat vanaf het moment dat voornoemd plan onherroepelijk is, met de bouw van dit bijbehorende bouwwerk ter plaatse van letter D kan worden gestart.

## 4.4 Omgevingsplanactiviteit

### *4.4.1 Inwoning*

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning gronden en bouwwerken te gebruiken voor inwoning. Hierbij gelden de volgende beoordelingsregels:

a. de (hoofd)toegang tot de afzonderlijke wooneenheden vindt via één voordeur plaats, die toegang verschaft tot de gemeenschappelijke hal. Een eigen achterdeur is wel toegestaan;
b. de gemeenschappelijke hal verschaft rechtstreeks toegang tot beide woonruimtes, zonder dat door een slaapkamer, badkamer, toilet of bergruimte behoeft te worden gegaan;
c. in geval van meerdere achterdeuren zijn deze visueel te onderscheiden van de hoofdtoegang;

d. in de centrale hal is een trap aanwezig voor het bereiken van de verdieping. Meerdere trappen zijn toegestaan, doch deze dienen uit te komen op één gezamenlijke overloop (zoldertrappen hierin niet meegerekend);
e. er is sprake van één aansluiting voor de verschillende nutsvoorzieningen (één meterkast);
f. de inwoning leidt niet tot een toename van het aantal ontsluitingswegen van het perceel;
g. er is geen sprake van het realiseren van extra bouwmogelijkheden, de bouwmogelijkheden zijn gekoppeld aan de woning.

# Hoofdstuk 3 Algemene regels voor activiteiten

## Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

Grond die in aanmerking genomen moet worden bij een verleende omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit voor het bouwen mag, behoudens intrekking van die omgevingsvergunning, niet nog eens bij de verlening van een nieuwe omgevingsvergunning in aanmerking worden genomen.

# Artikel 6 Algemene ruimtelijke bouwregels

## 6.1 Beoordelingsregels

### *6.1.1 Toepassingsbereik*

In aanvulling op het gestelde in artikel 22.29 gelden de in 6.1 opgenomen beoordelingsregels.

### *6.1.2 Gebouwen en overkappingen grenzend aan de functie 'Verkeer'*

Onverminderd het bepaalde in de overige artikelen van deze regels zullen, wanneer op gronden grenzend aan de functie "Verkeer" gebouwen en overkappingen worden opgericht, de afstand van de gebouwen en overkappingen tot de as van de weg

a. ten minste 15,00 m bedragen, tenzij de bestaande afstand minder bedraagt, in welke geval de afstand tot de as van de weg ten minste de bestaande afstand zal bedragen.
b. indien gebouwen dichter op de weg worden gebouwd dan de onder a genoemde minimale afstand, gelden de volgende beoordelingsregels:
    1. instemming is verkregen van de wegbeheerder vanuit een oogpunt van wegbeheer en/of verkeersveiligheid;
    2. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

# Artikel 7 Planologische gebruiksactiviteiten

## 7.1 Verboden gebruik

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is het verboden gronden of bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig de aan die locatie toegedeelde functies en activiteiten. Hieronder wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik en laten gebruiken van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen, tenzij het gronden betreft waar een kampeerterrein voor klein kamperen is toegestaan;
b. het gebruik en laten gebruiken van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een prostitutiebedrijf;
c. het gebruik en laten gebruiken van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de functie toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
d. het gebruik van gronden ten behoeve van weekmarkten, jaarmarkten, evenementen, festiviteiten, manifestaties, en horecaterreinen en/of standplaatsen voor detailhandel, indien die activiteiten een aaneengesloten periode van meer dan 14 dagen omvatten;
e. het storten van puin en afvalstoffen;
f. de stalling en opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken) voer-, vaar- of vliegtuigen;
g. het gebruik en laten gebruiken van de gronden voor het plaatsen en/of aanbrengen van niet-perceelsgebonden handelsreclame en/of reclame voor ideële doeleinden of overtuigingen.

# Artikel 8 Regels parkeren

## 8.1 Parkeerruimte op eigen erf

Een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit voor het bouwen en/of gebruik van gronden, wordt niet eerder verleend dan nadat op eigen erf in voldoende mate is voorzien in de benodigde parkeerruimte.

## 8.2 Gemeentelijk beleid

a. Voor lid 1 geldt dat voldoende betekent dat wordt voldaan aan de normen die zijn neergelegd in de 'Beleidsnotitie Bouwen en Parkeren 2018'.
b. Er kan worden afgeweken van de eis dat parkeren op eigen erf plaatsvindt, mits wordt voldaan aan regels en voorwaarden die zijn neergelegd in de 'Beleidsnotitie Bouwen en Parkeren 2018'.

Als de 'Beleidsnotitie Bouwen en Parkeren 2018' wordt gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden.

# Artikel 9 Overige regels

## 9.1 Aanvraagvereisten

De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2 van dit omgevingsplan, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit hoofdstuk.

# Hoofdstuk 4 Overgangsrecht

## Artikel 10 Overgangsrecht

### 10.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo of een omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde 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.

### 10.2 Overgangsrecht gebruik

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

b. Het is verboden het met het plan 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 plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

# Bijlagen bij de regels

# Bijlage 1 Begrippenlijst

# Bijlage 2 Landschappelijke inpassingsplan