

# Regels



# Inhoudsopgave

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>1</b>
Artikel 1	Begrippen	1
Artikel 2	Wijze van meten	7
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>8</b>
Artikel 3	Groen	8
Artikel 4	Verkeer	11
Artikel 5	Wonen	12
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>17</b>
Artikel 6	Anti-dubbelregel	17
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	18
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	19
Artikel 9	Algemene wijzigingsregels	20
Artikel 10	Algemene procedureregels	21
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>22</b>
Artikel 11	Overgangsregels	22
Artikel 12	Slotregel	23



# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

### 1.1 aan- of uitbouw:

een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw (of een vergroting daarvan), welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonische zin ondergeschikt is aan het hoofdgebouw; functionele ondergeschiktheid is niet vereist;

### 1.2 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge deze Regels, ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden regels worden gesteld;

### 1.3 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

### 1.4 aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten:

het uitoefenen van ambachtelijke 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 aan huis verbonden beroep:

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerp-technisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten aan particulieren;

### 1.6 afhaalpunt:

een plaats waar via internet bestelde goederen kunnen worden afgehaald, waaronder niet begrepen de uitstalling ten verkoop zoals een showroom;

### 1.7 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of overige bouwwerken;

### 1.8 beperkt kwetsbaar object:

een object als bedoeld in artikel 1, onder b van het Besluit van 27 mei 2004, houdende milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid van inrichtingen milieubeheer (Besluit externe veiligheid inrichtingen);

**1.9 bestaande bouwwerken:**

een gebouw of overig bouwwerk, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan legaal tot stand is gekomen of tot stand kan komen krachtens de Woningwet en/of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

**1.10 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak;

**1.11 bestemmingsplan:**

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

**1.12 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.13 bijbehorend bouwwerk:**

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

**1.14 bijgebouw:**

een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een op zich zelf staand, vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonische zin ondergeschikt is aan het hoofdgebouw; functionele ondergeschiktheid is niet vereist;

**1.15 bouwen:**

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

**1.16 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak;

**1.17 bouwperceel:**

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

**1.18 bouwperceelsgrens:**

de 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:**

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

**1.21 carport:**

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

**1.22 dak:**

iedere vorm van bovenbeëindiging van een gebouw;

**1.23 denkbeeldig bouwvlak**

bouwvlak voor hoofdgebouwen en bijgebouwen dat niet op de verbeelding is aangegeven maar dat (denkbeeldig) ontstaat door combinatie van een aantal in dit plan te bepalen regels en in situering kan variëren binnen de regels;

**1.24 detailhandel:**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstellen 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 erker/hoekkerker:**

een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een uitbreiding van beperkte omvang, gerealiseerd voor een naar de weg of openbaar groen gekeerde gevel van het hoofdgebouw.

**1.27 evenement:**

elke voor publiek toegankelijke verrichting van vermaak zoals beschreven in de Algemene Plaatselijke Verordening. Onder een evenement wordt mede verstaan: een herdenkingsplechtigheid;

**1.28 gebouw:**

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

**1.29 geluidsbeperkende voorzieningen:**

een al dan niet gebouwde voorziening kennelijk bedoeld voor het beperken van geluidhinder, zoals een geluidscherm of een geluidwal;

**1.30 geluidgevoelige functies:**

bewoning of andere geluidgevoelige functies zoals bedoeld in de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder;

**1.31 gevellijn:**

de op de verbeelding aangegeven lijn die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens de regels toegelaten afwijkingen;

**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 belangrijkste is;

**1.33 horeca:**

een bedrijf dat in zijn algemeenheid gericht is op het verstrekken van nachtverblijf en op het verstrekken en/of ter plaatse nuttigen van voedsel en/of dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie;

**1.34 huishouding:**

een zelfstandig dan wel samenwonende persoon of personen die binnen een complex van ruimten gebruik maken van dezelfde voorzieningen, zoals keuken, sanitaire voorzieningen en entree;

**1.35 inwoning:**

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

**1.36 kelder:**

een overdekte, met wanden omsloten, voor mensen toegankelijke ruimte, niet te gebruiken als woonruimte, beneden of tot ten hoogste 0,50 m boven de kruin van de weg, waaraan het bouwperceel is gelegen;

**1.37 kwetsbaar object:**

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde voor het risico dan wel een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald die in acht genomen moet worden;

**1.38 mantelzorg:**

het bieden van zorg aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;

**1.39 noodontsluiting:**

een pad dat doorgaans gebruikt wordt voor voet- en fietsverkeer, maar dat tijdelijk gebruikt kan worden voor het gebruik van hulpdiensten, zoals brandweer, ambulance en politie;

**1.40 nutsvoorzieningen:**

(bouwkundige) voorzieningen ten behoeve van (de aansluiting op) het openbare net van gas, water, elektriciteit, riolering, stadsverwarming en het telecommunicatieverkeer, of daaraan gelijk te stellen voorzieningen;

**1.41 overig bouwwerk:**

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde verbonden is;



**1.42 overkapping:**

een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een overig bouwwerk, dat een overdekte ruimte vormt zonder wanden, dan wel met ten hoogste één wand;

**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 permanent geluiddichte gevel:**

een gevel- of dakconstructie zonder te openen delen en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB;

**1.45 peil:**

de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;

**1.46 plan:**

het bestemmingsplan "Het Spikkert, tweede fase" met identificatienummer NL.IMRO.1774.WEEBPHEETSPIKKERT-0301 van de gemeente Dinkelland;

**1.47 prostitutie:**

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

**1.48 showroom:**

uitstallingsruimte voor goederen ten behoeve van de detail- of groothandel, waarbij de goederen niet direct kunnen worden geleverd;

**1.49 speelvoorziening:**

voorzieningen in de woonomgeving, die er op gericht zijn speel- en recreatiemogelijkheden in de buitenlucht te bieden;

**1.50 verkeers- en verblijfsactiviteiten:**

activiteiten die grotendeels betrekking hebben op het verplaatsen en (in de openlucht) verblijven van personen en die veelal plaatsvinden in straten, woonerven en op pleinen, daaronder begrepen parkeerplaatsen, groen- en watervoorzieningen;

**1.51 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;

**1.52 voorkeursgrenswaarde:**

de maximale waarde voor de geluidbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder;

**1.53 woning:**

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden;

## 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 lengte, breedte en diepte van bouwwerken:

tussen de verst van elkaar gelegen punten van die bouwwerken, horizontaal gemeten;

### 2.3 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

### 2.4 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

### 2.5 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

### 2.6 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

### 2.7 onderlinge afstanden:

afstanden tussen bouwwerken onderling en ook afstanden van bouwwerken tot erfscheidingen worden daar gemeten, waar deze afstanden het kleinst zijn;

### 2.8 ondergeschikte bouwdelen:

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als lichtkappen, zonnepanelen, plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons, wolfseinden en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt. Indien deze maat wordt overschreden dient de oppervlakte van het betreffende bouwdeel te worden meegerekend bij het bepalen van "de oppervlakte van een bouwwerk".

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Groen

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Groen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. speelvoorzieningen, met dien verstande dat speelvoorzieningen in de vorm van speelplaatsen, sport- c.q. trapvelden met de hierbij behorende voorzieningen met een oppervlakte groter dan 100 m<sup>2</sup> uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding "speelvoorziening";
- c. voet- en fietspaden;
- d. verkeersvoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. beeldende kunstwerken;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, ten behoeve van afvoer, (tijdelijke)berging en infiltratie van hemelwater;
- h. perceelsontsluitingen;
- i. openbare nutsvoorzieningen
- j. evenementen;
- k. waterberging, ter plaatse van de aanduiding "waterberging";
- l. noodontsluiting, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van verkeer - nooduitsluiting".

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Algemeen

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

##### 3.2.2 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

##### 3.2.3 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van kunstwerken of speeltoestellen mag ten hoogste 5 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van andere overige bouwwerken mag ten hoogste 2 m bedragen.

### **3.3 Specifieke gebruiksregels**

#### **3.3.1 Strijdig gebruik**

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval begrepen het gebruik van de gronden en/of opstellen binnen deze bestemming ten behoeve van:

- a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het aanbrengen van verhardingen, met dien verstande dat er nieuwe fiets- en voetpaden mogen worden aangelegd;
- c. het bedrijfsmatig gebruiken van de gronden.

#### **3.3.2 Evenementen**

Voor evenementen gelden de volgende bepalingen:

- a. evenementen zijn uitsluitend in de vorm van medegebruik toegestaan;
- b. er dient sprake te zijn van een evenement in de vorm van voor publiek bestemde uitvoering/ verrichting van vermaak, op het gebied van sport, muziek of op sociaal-cultureel vlak;
- c. het evenement duurt maximaal 7 (aaneengesloten) dagen inclusief opbouw en afbraak van bijbehorende voorzieningen.

### **3.4 Wijzigingsgebied**

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, sub a van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming van de gronden wijzigen ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied' ten behoeve van de bestemmingen 'Verkeer' en/of 'Wonen', met dien verstande dat:

- a. ten hoogste 70 woningen mogen worden geprojecteerd en de realisering van de woningen qua aantal en fasering in overeenstemming is met een door de gemeenteraad vastgesteld woonbeleid;
- b. de wijziging uitsluitend wordt toegepast wanneer deze voldoet aan het provinciaal beleid als bedoeld in de Omgevingsverordening en de Omgevingsvisie;
- c. de wijziging in overeenstemming is met de prestatieafspraken wonen tussen provincie en gemeente;
- d. de wijziging plaatsvindt met inachtneming van de beperkingen die voortvloeien uit de Wet geluidhinder, hetgeen betekent dat woningen en andere geluidgevoelige functies niet binnen het gebied met de aanduiding "geluidzone – weg", dienen te worden geprojecteerd;
- e. in afwijking van het bepaalde onder d mogen woningen worden geprojecteerd binnen het gebied met de daar bedoelde aanduiding, indien Burgemeester en wethouders hogere waarden als bedoeld in de Wet geluidhinder hebben vastgesteld, of hebben laten vaststellen, dan wel wanneer de woningen worden uitgerust met een permanent geluiddichte gevel;
- f. voor het gebied dat is aangegeven met de aanduiding "milieuzone - geurzone" geen wijzigingsplan kan worden vastgesteld zolang de geprojecteerde woningen niet voldoen aan de normering voor geurhinder als bedoeld in de Wet geurhinder en veehouderij;

- g. het bepaalde in artikel 5 Wonen, dan wel artikel 4 Verkeer in acht genomen wordt;
- h. rekening dient te worden gehouden met de 'keur' als bedoeld in de Waterschapswet;
- i. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## **Artikel 4 Verkeer**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor "Verkeer" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. beeldende kunstwerken;
- d. speelvoorzieningen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, ten behoeve van afvoer, (tijdelijke)berging en infiltratie van hemelwater;
- f. openbare nutsvoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. verkeersvoorzieningen;
- i. tuinen, erven en terreinen.

### **4.2 Bouwregels**

#### **4.2.1 Algemeen**

Op de voor 'Verkeer' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd voor zover dit in overeenstemming is met het bepaalde in artikel 4.1.

#### **4.2.2 Gebouwen**

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### **4.2.3 Overige bouwwerken**

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van kunstobjecten of speeltoestellen mag ten hoogste 5 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken ten behoeve van verkeersgeleiding en wegverlichting mag niet meer dan 8 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van andere overige bouwwerken mag ten hoogste 2 m bedragen.

### **4.3 Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.3. onder b ten behoeve van bouwen van overige bouwwerken met dien verstande dat:

- a. de hoogte niet meer bedraagt dan 6 m;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## Artikel 5 Wonen

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;

met daaraan ondergeschikt:

- b. de uitoefening van een aan huis verbonden beroep;
- c. speelvoorzieningen;
- d. wegen en paden;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, ten behoeve van afvoer, (tijdelijke)berging en infiltratie van hemelwater;
- f. openbare nutsvoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. tuinen, erven en terreinen.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Algemeen

Op de voor 'Wonen' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd voor zover dit in overeenstemming is met het bepaalde in artikel 5.1.

#### 5.2.2 Woning

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. indien een bouwvlak is opgenomen, dient een hoofdgebouw binnen dat bouwvlak te worden gebouwd, in overige gevallen geldt dat de voorgevel van een hoofdgebouw uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' mag worden gebouwd;
- b. de goothoogte en bouwhoogte van de hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 6 m respectievelijk 11 m;
- c. een hoofdgebouw wordt aaneengesloten, vrijstaand, dan wel halfvrijstaand gebouwd;
- d. de afstand van een vrijstaand hoofdgebouw en van de vrijstaande zijde van een halfvrijstaand hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens moet tenminste 3 m bedragen;
- e. ondergrondse gebouwen (kelders) zijn uitsluitend toegestaan, daar waar bovengrondse gebouwen aanwezig zijn. Ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag;
- f. de diepte van het 'denkbeeldig bouwvlak' wordt gemeten vanaf de aanduiding 'gevellijn' en bedraagt:
  1. voor vrijstaande woningen 15 m;
  2. voor halfvrijstaande woningen 12 m;
  3. voor aaneengesloten woningen 12 meter.



- g. het aantal wooneenheden mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
- h. het aantal in één bouwblok aaneengebouwde woningen bedraagt niet meer dan ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal aaneen te bouwen woningen" is aangegeven;
- i. de dakhelling bedraagt ten minste 20 graden en ten hoogste 60 graden.

### **5.2.3 Bijbehorende bouwwerken bij de woning**

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het 'denkbeeldige bouwvlak' of het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bijbehorende bouwwerken dienen ten minste 3 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan te worden gebouwd;
- c. in afwijking van het gestelde onder b, dient een carport ten minste 1 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan te worden gebouwd;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken mag, mits het bebouwingspercentage van het perceel maximaal 50% bedraagt, voor zover gelegen buiten het 'denkbeeldige bouwvlak' of het bouwvlak:
  - 1. ten hoogste 85 m<sup>2</sup> bedragen;
  - 2. bij percelen groter dan 400 m<sup>2</sup> maximaal 100 m<sup>2</sup> bedragen;
  - 3. indien de bestaande oppervlakte meer bedraagt dan onder 1 of 2 is gesteld, dan mag de gezamenlijk oppervlakte ten hoogste de oppervlakte bedragen die genoemd is ter plaatse van de aanduiding "maximum bebouwd oppervlak (m<sup>2</sup>)".
- e. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 3 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 6 m bedragen;
- g. bij vrijstaande woningen dient aan één zijde een afstand van tenminste 2 m tot de zijdelingse perceelsgrens in acht te worden genomen;
- h. in afwijking van het gestelde onder a mogen de grenzen van het 'denkbeeldige bouwvlak' of 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 maximaal 2/3 deel van de breedte van de betreffende gevel van het hoofdgebouw mag. Deze bouwdelen dienen minimaal 0,50 m uit de zijgevel te zijn gesitueerd;
  - 3. de bouwhoogte ten hoogste 4 meter mag bedragen of indien de woning een hogere verdiepingvloer bevat maximaal tot 0,25 meter boven de vloer van de eerste verdieping van die woning;
  - 4. ten hoogste 1 erker per woning mag worden gerealiseerd;
- i. in afwijking van het gestelde onder a mogen de grenzen van het 'denkbeeldige bouwvlak' of bouwvlak naar de buitenzijde worden overschreden door hoekerkers, met dien verstande dat:
  - 1. de overschrijding ten hoogste 1 m mag bedragen;

2. de breedte maximaal 1/2 deel van de breedte van de betreffende gevel van het hoofdgebouw, met een maximum van 3 m, mag bedragen.
3. de bouwhoogte ten hoogste 4 meter mag bedragen of indien de woning een hogere verdiepingvloer bevat maximaal tot 0,25 meter boven de vloer van de eerste verdieping van die woning;
4. ten hoogste 1 hoekerker per hoekwoning mag worden gerealiseerd.

#### **5.2.4 Overige bouwwerken**

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 1 m bedragen met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen op een afstand van meer dan 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan, ten hoogste 2 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van kunstobjecten of speeltoestellen mag ten hoogste 5 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van andere overige bouwwerken mag ten hoogste 3 m bedragen.

### **5.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, op grond van het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, sub d van de Wet ruimtelijke ordening, nadere eisen te stellen aan de woningen met het oog op de in bijlage 1 gegeven stedenbouwkundige randvoorwaarden.

### **5.4 Afwijken van de bouwregels**

#### **5.4.1 Hoogte overige bouwwerken**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.2.4 onder c ten behoeve van bouwen van overige bouwwerken met dien verstande dat:

- a. de hoogte niet meer bedraagt dan 6 m;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### **5.5 Specifieke gebruiksregels**

#### **5.5.1 Strijdig gebruik**

Tot een gebruik, waaronder tevens wordt verstaan het laten gebruiken, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande gebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijvigheid;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van detailhandel;
- e. het gebruik van een woning voor de huisvesting van meer dan één huishouden.

### **5.5.2 Aan huis verbonden beroepen**

Het uitoefenen van een huis verbonden beroep is in overeenstemming met de woonfunctie, indien wordt voldaan aan de volgende regels:

- a. 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 m<sup>2</sup>.

## **5.6 Afwijken van de gebruiksregels**

### **5.6.1 Mantelzorg**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.5.1 onder a in die zin dat vrijstaande bijgebouwen worden gebruikt ten behoeve van mantelzorg, mits:

- a. er aantoonbaar sprake is van een zorgbehoefte, welke tijdelijk van aard is;
- b. er sprake blijft van één huishouden;
- c. de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte niet meer bedraagt dan 75 m<sup>2</sup>;
- d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### **5.6.2 Intrekking mantelzorg**

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning intrekken als bedoeld in 5.6.1., indien de bij het verlenen van de ontheffing bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

### **5.6.3 Aan huis verbonden bedrijfsactiviteit**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.1 en 5.5.1 onder b in die zin dat de gronden en bouwwerken worden gebruikt ten behoeve van aan-huis-verbonden bedrijfsactiviteiten, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het een activiteit betreft die naar aard, omvang en mate van milieuhinder (geen milieuvergunningsplichtige activiteiten) 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;
- b. het pand waarin het bedrijf wordt geëxploiteerd tevens kan worden aangemerkt als het hoofdverblijf van de exploitant of de beoefenaar van het beroep, dan wel kan worden aangemerkt als het bij het hoofdverblijf behorende bijgebouw, waarbij één andere arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn;
- c. 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 m<sup>2</sup>;

- d. het geen detailhandel (uitzondering productiegebonden detailhandel), en/of horeca-activiteiten en/of prostitutieactiviteiten betreft, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de ter plaatse uitgevoerde bedrijfsactiviteit en behoudens internetwinkels, met dien verstande dat er ter plaatse van de internetwinkel geen afhaalpunt of showroom aanwezig is;
- e. het woon- en leefklimaat en de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van de nabij gelegen gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- f. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse waarbij voor de parkeersituatie geldt dat op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid aanwezig dient te zijn.

#### **5.6.4 Inwoning**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.5.1 onder e in die zin dat de gronden en bouwwerken worden gebruikt voor inwoning, mits:

- a. de (hoofd)toegang tot de afzonderlijke wooneenheden plaatsvindt via één voordeur, die toegang verschaft tot de gemeenschappelijke hal. Een eigen achterdeur is wel toegestaan;
- b. de gemeenschappelijke hal rechtstreeks toegang verschaft tot beide woonruimtes, zonder dat door een slaapkamer, badkamer, toilet of bergruimte behoeft te worden gegaan;
- c. in geval van meerdere achterdeuren deze visueel te onderscheiden zijn van de hoofdtoegang;
- d. 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);
- e. er sprake is van één aansluiting voor de verschillende nutsvoorzieningen (één meterkast);
- f. de inwoning niet leidt tot een toename van het aantal ontsluitingswegen van het perceel;
- g. er geen sprake is van het realiseren van extra bouw mogelijkheden, de bouw mogelijkheden zijn gekoppeld aan de woning;
- h. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## **Hoofdstuk 3 Algemene regels**

### **Artikel 6 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 7 Algemene gebruiksregels**

### **7.1 Strijdig gebruik**

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

- a. het gebruik van de onbebouwde grond als stort- en opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken goederen en materialen, anders dan als tijdelijke opslag ten behoeve van het normale gebruik en onderhoud;
- b. de stalling en/of opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- en/of vliegtuigen;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting en/of prostitutiebedrijf;
- d. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

## **Artikel 8 Algemene afwijkingsregels**

### **8.1 Meetverschillen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van de regels van het plan, voor zover dit, ten gevolge van geringe afwijkingen of onnauwkeurigheden, noodzakelijk is voor een goede uitvoering van het plan, met dien verstande dat de genoemde afwijkingen ten hoogste 2,00 meter mogen bedragen.

## **Artikel 9 Algemene wijzigingsregels**

### **9.1 Wijziging bestemmingsgrenzen**

Burgemeester en wethouders zijn op basis van artikel 3.6, lid 1, onder a. van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd de begrenzing van bestemmingen te wijzigen, voor zover dit noodzakelijk is voor een goede uitvoering van het plan, met dien verstande dat de genoemde wijziging ten hoogste 15,00 meter mag bedragen.



## **Artikel 10 Algemene procedureregels**

### **10.1 Procedure wijzigingsbevoegdheid**

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging op grond van deze regels is de procedure van Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing (uniforme openbare voorbereidingsprocedure).

### **10.2 Procedure nadere eisen**

Op de voorbereiding tot het stellen van nadere eisen is de volgende procedure van toepassing:

- a. een ontwerpbesluit tot het stellen van nadere eisen ligt met bijbehorende stukken gedurende twee weken op het gemeentekantoor ter inzage;
- b. burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging van te voren bekend in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid, digitaal en voorts op de gebruikelijke wijze;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van zienswijzen;
- d. gedurende de in sub a genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders schriftelijk zienswijzen indienen omtrent het ontwerpbesluit tot het stellen van nadere eisen.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 11 Overgangsregels

#### 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 voor het bouwen, en afwijkt van het bestemmingsplan, 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 gedaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 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 onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

## **Artikel 12 Slotregel**

Deze regels kunnen worden aangehaald als "Regels van het bestemmingsplan Het Spikkert, tweede fase".

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad der gemeente Dinkelland, gehouden op .....

...., voorzitter

...., griffier

# Bijlage 1:

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Kaprichting.





## **Analoge verbeelding**