

Regels

Bestemmingsplan “Wonen Ossendijk 4, Deurningen”



Deurningen, 1 december 2019

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Vantoepassingverklaring regels bestemmingsplan “Buitengebied”

Artikel 2 Aanpassing plannaam en verwijzing

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Vantoepassingverklaring regels bestemmingsplan “Buitengebied”

Artikel 4 Bestemming “Wonen – Voormalige recreatiewoning”

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Vantoepassingverklaring regels bestemmingsplan “Buitengebied”

Artikel 6 Vantoepassingverklaring regels “Facetbestemmingsplan parkeren Dinkelland”

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 7 Vantoepassingverklaring regels bestemmingsplan “Buitengebied”

Artikel 8 Slotregel; aanhaling regels

Bijlagen bij de regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Vantoepassingverklaring regels bestemmingsplan “Buitengebied”

De artikelen 1 en 2 van de regels van het bestemmingsplan “Buitengebied 2010”, zoals die op 1 januari 2020 op de planlocatie Ossendijk 4 van kracht waren en zoals gewijzigd volgens artikel 2 van deze regels, zijn van toepassing op het onderhavige bestemmingsplan “Wonen Ossendijk 4, Deurningen”.

Artikel 2 Aanpassing plannaam en verwijzing

Onder de begrippen “plan” en “bestemmingsplan” zoals bedoeld in artikel 1, onder 1 en 2, van de regels van het bestemmingsplan “Buitengebied 2010” wordt in dit plan verstaan het bestemmingsplan “Wonen Ossendijk 4, Deurningen”.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Vantoeassingverklaring regels bestemmingsplan “Buitengebied”

De artikelen 3 tot en met 47 van de regels van het bestemmingsplan “Buitengebied 2010”, zoals die op 1 januari 2020 op de planlocatie Ossendijk 4 van kracht waren zijn van toepassing op het onderhavige bestemmingsplan “Wonen Ossendijk 4, Deurningen”, inclusief het in artikel 4 opgenomen aanvullende artikel 38A.

Artikel 4 Bestemming “Wonen – Voormalige recreatiewoning”

Aan de in artikel 3 van toepassing verklaarde artikelen 3 tot en met 47 van het bestemmingsplan “Buitengebied 2010” wordt, na artikel 38, het volgende artikel 38a ingevoegd:

“Artikel 38A Wonen – Voormalige recreatiewoning

38A. 1. Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Wonen – voormalige recreatiewoning’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, al dan niet in combinatie met ruimten voor:
 1. een aan-huis-verbonden beroep dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit;
 2. mantelzorg;
 3. detailhandel in bloemen indien de gronden zijn voorzien van de aanduiding "specifieke vorm van detailhandel - bloemisterij";
 4. een groepsaccommodatie, indien de gronden zijn voorzien van de aanduiding “specifieke vorm van recreatie - groepsaccommodatie”;
 5. boerderijkamers, indien de gronden zijn voorzien van de aanduiding “specifieke vorm van wonen - boerderijkamers”;
 6. een dagrecreatieve voorziening, indien de gronden zijn voorzien van de aanduiding “dagrecreatie”;
 7. een timmerwerkplaats, opslag en constructie ten behoeve van een keuken- en parketvloerenbedrijf, een stoffeerderij, een opslagbedrijf, een schildersbedrijf, een kantoor of een radio- en televisiehandel, indien de gronden daartoe zijn aangeduid;
- b. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de waarden van de historische buitenplaatsen, indien de gronden zijn voorzien van de aanduiding “specifieke vorm van waarde - historische buitenplaats”;

en mede bestemd voor:

- c. het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting van een geluidsgevoelige bestemming vanwege een spoorweg, ter plaatse van de algemene aanduidingregel “geluidzone - spoor”;
- d. het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting van een geluidsgevoelige bestemming vanwege luchtvaartverkeer, ter plaatse van de algemene aanduidingregel “luchtvaartverkeerzone”;
- e. het beschermen van de drinkwaterwinning, de drinkwaterproductie, de drinkwaterdistributie en de grondwaterkwaliteit van een grondwaterbeschermingsgebied, ter plaatse van de algemene aanduidingregel “milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied”;
- f. de bescherming van de functie van de in het aanliggende gebied gesitueerde molen als werktuig en zijn waarde als landschapsbepalend element, ter plaatse van de algemene aanduidingregel “vrijwaringszone - molenbiotoop”;
- g. het tegengaan van te hoge bebouwing vanwege een straalpad, ter plaatse van de algemene aanduidingregel “vrijwaringszone - straalpad”;

met de daarbijbehorende:

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

38A. 2. Bouwregels

38A. 2. 1. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouwen mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd, waarbij deze bouwregels eveneens van toepassing zijn voor functies die na ontheffing van de gebruiksregels aan de woonfunctie zijn toegevoegd;
- b. per bestemmingsvlak zal ten hoogste één woonhuis met één woning worden gebouwd, tenzij de gronden zijn voorzien van de aanduiding “twee-aaneen”, in welk geval per bestemmingsvlak twee woonhuizen aangebouwd zullen worden;
- c. een hoofdgebouw zal uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de situering van het bestaande hoofdgebouw binnen het daarvoor op de verbeelding aangegeven bouwvlak;
- 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 400 m³ bedragen, tenzij de bestaande inhoud van een woning binnen een hoofdgebouw meer bedraagt dan 400 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.

38A. 2. 2. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen 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 bijgebouwen 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 aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw zal ten hoogste 100 m² bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen, met een maximum van 350 m²;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, de aangebouwde bijgebouwen en de aangebouwde overkappingen bij een hoofdgebouw zal ten hoogste 75% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen;
- e. de goothoogte van een aan-, uit- of bijgebouw of overkapping zal ten hoogste 3,50 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van een aan-, uit- of bijgebouw of overkapping zal ten minste 1,00 m lager zijn dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- g. de dakhelling van een aan-, uit- of bijgebouw of overkapping zal ten minste 30° bedragen;
- h. de dakhelling van een aan-, uit- of bijgebouw of overkapping zal ten hoogste 60° bedragen.

38A. 2. 3. Voor het bouwen van windturbines gelden de volgende regels:

- a. een windturbine zal uitsluitend worden gebouwd indien de gronden zijn voorzien van de aanduiding “windturbine”;
- b. per aangeduid gebied zal ten hoogste één windturbine worden gebouwd;
- c. de hoogte en de rotordiameter van een windturbine zal ten hoogste de bestaande hoogte c.q. rotordiameter bedragen.

38A. 2. 4. Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevel van het hoofdgebouw ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

38A. 3. Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 38A.2.1. onder c en toestaan dat een hoofdgebouw wordt gebouwd in afwijking van de situering van het bestaande hoofdgebouw en tot buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak, mits:
1. de huidige situering van het hoofdgebouw belemmeringen oplevert voor de omgeving dan wel voor de bewoners zelf en er met een gewijzigde situering een verbetering kan worden bewerkstelligd ten gunste van een goed woon- en leefklimaat, al dan niet vanwege stedenbouwkundige redenen;
 2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de waarden van de historische buitenplaatsen en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 3. de afstand tussen het hoofdgebouw en de Deurningerstraat niet wordt verkleind.
- b. het bepaalde in lid 38A.2.1. onder d en toestaan dat, in geval van gehele sloop van het hoofdgebouw met een bestaande inhoud van meer dan 2.000 m³, een nieuw hoofdgebouw wordt gebouwd met een inhoud van ten hoogste 2.000 m³, mits:
1. het nieuwe hoofdgebouw wordt gebouwd overeenkomstig de bestaande karakteristieke hoofdvorm;
 2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden, de woonsituatie, de waarden van de historische buitenplaatsen en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- c. het bepaalde in lid 38A.2.1. onder e en toestaan dat de inhoud van een woning wordt vergroot, mits:
1. de inhoud van de woning ten hoogste de inhoud van het hoofdgebouw zal bedragen;
 2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- d. het bepaalde in lid 38A.2.2. onder c en d en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw wordt vergroot tot ten hoogste 200 m², mits:
1. deze ontheffingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast ten behoeve van stalruimte voor dieren en/of de opslag van materieel dat gebruikt wordt voor het onderhoud van eigen gronden dan wel in situaties waar al 100 m² aan stalruimte voor dieren en/of de opslag van materieel aanwezig is;
 2. er sprake is van eigendom van gronden buiten het erf met een omvang van ten minste 5.000 m²;
 3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de woonsituatie, de waarden van de historische buitenplaatsen en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

- e. het bepaalde in lid 38A.2.2. onder c en d en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw meer bedraagt dan 350 m², mits:
1. bij vervanging boven de in lid 36.2.2. onder c toegestane 350 m² ten hoogste 50% van de gesaneerde oppervlakte wordt teruggebouwd;
 2. de vervanging bijdraagt aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
 3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de waarden van de historische buitenplaatsen en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. het bepaalde in lid 38A.2.2. onder c en d en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw wordt vergroot, mits:
1. deze ontheffing uitsluitend wordt toegepast in relatie tot het verwijderen van een bestaande veldschuur uit het agrarisch gebied, waarbij de veldschuur wordt verplaatst binnen de grenzen van het bestemmingsvlak;
 2. voor de bestaande veldschuur de wijzigingsbevoegdheid van 3.7. onder j of 4.7. onder g is toegepast;
 3. de oppervlakte van het bijgebouw ten hoogste 50 m² zal bedragen, tenzij de bestaande, te verplaatsen veldschuur groter is dan 50 m², in welk geval het bijgebouw 50 m² zal bedragen vermeerderd met een kwart van het aantal m²'s dat de te verplaatsen veldschuur groter is dan 50 m²;
 4. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de woonsituatie, de waarden van de historische buitenplaatsen en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- g. het bepaalde in lid 38A.2.2. onder g en toestaan dat aan- en uitbouwen tot ten hoogste 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw worden voorzien van een plat dak, mits:
- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie en het straat- en bebouwingsbeeld.

38A.4. Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van woonhuizen in combinatie met bedrijfsdoeleinden, anders dan een aan-huis-verbonden beroep of een caravanstalling;
- b. het gebruik van bouwwerken voor bedrijvigheid met een oppervlakte van meer dan:
 1. 110 m², indien de gronden zijn voorzien van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - timmerwerkplaats 1";

2. 110 m², indien de gronden zijn voorzien van de aanduiding “specifieke vorm van bedrijf - opslag 1”;
 3. 300 m², indien de gronden zijn voorzien van de aanduiding “specifieke vorm van bedrijf - opslag 2”;
 4. 160 m², indien de gronden zijn voorzien van de aanduiding “specifieke vorm van bedrijf - stoffeerderij”;
 5. 100 m², indien de gronden zijn voorzien van de aanduiding “specifieke vorm van bedrijf - schildersbedrijf 1”;
 6. 340 m², indien de gronden zijn voorzien van de aanduiding “specifieke vorm van bedrijf - schildersbedrijf 2”;
 7. 100 m², indien de gronden zijn voorzien van de aanduiding “specifieke vorm van bedrijf - schildersbedrijf 3”;
 8. 160 m², indien de gronden zijn voorzien van de aanduiding “kantoor”;
 9. 210 m², indien de gronden zijn voorzien van de aanduiding “specifieke vorm van bedrijf - radio- en televisiehandel”;
 10. 200 m², indien de gronden zijn voorzien van de aanduiding “specifieke vorm van cultuur en ontspanning - galerie annex museum”;
- c. het gebruik van gedeelten van hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij het hoofdgebouw voor de uitoefening 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 aan- en uitbouwen, 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;
- d. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor permanente bewoning;
- e. het gebruik van een hoofdgebouw voor meer dan één woning;
- f. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden anders dan in de vorm van boerderijkamers;
- g. het gebruik van de bouwwerken ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van wonen - boerderijkamers”, indien:
1. de bedrijfsmatige exploitatie niet wordt uitgeoefend door één van de bewoners van het woonhuis;
 2. de oppervlakte van een boerderijkamer meer dan 60 m² en de gezamenlijke oppervlakte van de boerderijkamers 500 m² bedraagt;
 3. minder dan twee boerderijkamers worden gebouwd;
 4. parkeren niet op eigen erf plaatsvindt;
- h. 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”;

- i. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van horecadoeleinden, tenzij de gronden zijn voorzien van de aanduiding “dagrecreatie”;
- j. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van agrarische bedrijfsactiviteiten;
- k. het gebruik van gronden ten behoeve van de aanleg van een paardrijdbak met de daarbijbehorende bouwwerken.
- l. het, na 1 jaar nadat het plan onherroepelijk in werking is getreden, overeenkomstig de bestemming in gebruik nemen, gebruiken en/of blijven gebruiken van het terrein, het hoofdgebouw, de aan- en uitbouwen en/of bijgebouwen zoals bedoeld in artikel 38A.1 voor woondoeleinden, voor zolang en voor zover de in paragraaf 3.8.5 van de bij dit plan behorende toelichting beschreven en noodzakelijke kwaliteitsinvesteringen niet volledig zijn gerealiseerd.

38A. 5. Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 38A.4. onder e en toestaan dat een hoofdgebouw wordt gebruikt door meer dan één huishouden ten behoeve van inwoning, mits:
 - 1. deze ontheffing uitsluitend wordt toegepast ten behoeve van de huisvesting van een tweede of een derde (huishouden van een) persoon;
 - 2. de bestaande bouwmassa niet wordt vergroot en er geen sprake is van splitsing in meerdere woningen;
 - 3. er sprake blijft van één hoofdtoegang, die toegang verschaft tot een gemeenschappelijke hal van waaruit rechtstreekse toegang tot de beide woonruimtes wordt verschaft;
 - 4. er sprake blijft van één aansluiting op de verschillende nutsvoorzieningen en er geen toename van het aantal inritten naar het perceel plaatsvindt;
 - 5. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in dié zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 - 6. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- b. het bepaalde in lid 38A.4. onder e en toestaan dat in een hoofdgebouw meer dan één woning mag worden gebouwd, mits:
 - 1. het aantal woningen ten hoogste twee zal bedragen, in geval de inhoud van het hoofdgebouw ten minste 1.000 m³ bedraagt;
 - 2. het aantal woningen ten hoogste drie zal bedragen, in geval de inhoud van het hoofdgebouw ten minste 1.500 m³ bedraagt;
 - 3. de bestaande bouwmassa van het hoofdgebouw niet wordt vergroot;

4. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in dié zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 5. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- c. het bepaalde in lid 38A.4. onder f en toestaan dat de gronden en bouwwerken in combinatie met het wonen worden gebruikt voor logiesverstrekking ten behoeve van recreatieve bewoning 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 en er maximaal 5 personen aanwezig mogen zijn;
 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 (agrarische) bedrijven, in dié zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 8. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- d. het bepaalde in lid 38A.4. onder k en toestaan dat gronden, voorzover gelegen binnen het bestemmingsvlak, worden gebruikt voor de aanleg van een paardrijdbak ten behoeve van het eigen hobbymatige gebruik, met de daarbijbehorende bouwwerken, mits:
1. de paardrijdbak zoveel mogelijk uit het zicht van de openbare weg wordt gesitueerd ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing;
 2. er vanwege de paardrijdbak geen onevenredige hinder (geur, geluid, licht en stof) wordt veroorzaakt voor nabijgelegen woningen van derden (minimale afstand 50 m tot de woonbestemmingsgrens);
 3. er geen onevenredige verstoring van het bodemarchief wordt veroorzaakt;
 4. de hoogte van lichtmasten ten behoeve van verlichting bij een paardrijdbak en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, respectievelijk ten hoogste 5,00 m en 3,00 m bedragen;
 5. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden van de historische buitenplaatsen.

38A. 6. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in dié zin dat:

- a. de aanduiding “specifieke vorm van wonen - boerderijkamers” wordt verwijderd, mits:
 - de exploitatie van boerderijkamers ter plaatse is beëindigd;

- b. de aanduiding “specifieke vorm van wonen - boerderijkamers” wordt aangebracht, mits:
 1. de kamers in voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden ondergebracht, waarbij gebruik wordt gemaakt van één entree gezamenlijk voor alle kamers;
 2. het voormalig agrarisch bedrijfsgebouw deel uitmaakt van het bestaande ensemble van gebouwen op het betreffende erf;
 3. het aantal boerderijkamers per perceel minimaal twee bedraagt. Bij hoge uitzondering kan in kleine, karakteristieke en bijzondere panden worden volstaan met één boerderijkamer indien de oppervlakte niet toereikend is voor twee;
 4. de oppervlakte van een boerderijkamer ten hoogste 60 m² bedraagt;
 5. de gezamenlijke oppervlakte van de boerderijkamers per bouwperceel ten hoogste 500 m² bedraagt;
 6. de kamers bedrijfsmatig geëxploiteerd worden door één van de bewoners van het perceel;
 7. parkeren op eigen erf plaatsvindt;
 8. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

- c. de bestemming ‘Wonen – Voormalige recreatiewoning’ wordt gewijzigd in de bestemming ‘Agrarisch - 1’, mits:
 1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 3 van overeenkomstige toepassing zijn;
 2. de aanduiding “specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel grondgebonden agrarisch bedrijf” wordt aangebracht;
 3. vestiging op een bestaand agrarisch bouwvlak niet mogelijk is;
 4. deze wijziging niet wordt toegepast op gronden die zijn voorzien van de dubbelbestemming ‘Waarde - Ecologie’, ‘Waarde - Essen’, ‘Waarde - Archeologie 2’ en “reconstructiewetzone - extensiveringsgebied”;
 5. er ten behoeve van een zorgvuldige landschappelijke inpassing een erfbeplantingsplan, afgestemd op de landschaps- en beheersvisie uit het Landschapsontwikkelingsplan, zoals opgenomen in bijlage 5 van de toelichting, is opgesteld;
 6. er een zodanige bedrijfsopzet is dat het bedrijf ook op langere termijn perspectief biedt als zelfstandig bedrijf, één en ander aangetoond met een bedrijfsplan;
 7. de omvang van het bouwperceel maximaal 2,50 hectare zal bedragen;
 8. de mest- en milieuwetgeving het nieuwe bedrijf mogelijk maken;
 9. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de cultuurhistorische en archeologische waarden,

- de woonsituatie, de waarden van de historische buitenplaatsen en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
10. de waterbeheerder om advies is gevraagd in verband met de waterhuishoudkundige situatie en de maximaal te hanteren afvoernorm;
- d. de bestemming 'Wonen - Voormalige recreatiewoning' wordt gewijzigd in de bestemming 'Bedrijf - Voormalig agrarisch', mits:
1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 16 van overeenkomstige toepassing zijn;
 2. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in dié zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 3. de woonfunctie ondergebracht wordt in de voormalige bedrijfswoning;
 4. de bedrijfsfunctie ondergebracht wordt in de bestaande, voormalig agrarisch gebruikte gebouwen, die aanwezig zijn op het moment van toepassing van deze wijziging;
 5. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden."

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Vantoepassingverklaring regels bestemmingsplan “Buitengebied”

De artikelen 48 tot en met 55 van de regels van het bestemmingsplan “Buitengebied 2010”, zoals die op 1 januari 2020 op de planlocatie Ossendijk 4 van kracht waren, zijn van toepassing op het onderhavige bestemmingsplan “Wonen Ossendijk 4, Deurningen”.

Artikel 6 Vantoepassingverklaring regels “Facetbestemmingsplan parkeren Dinkelland”

De regels van het “Facetbestemmingsplan parkeren Dinkelland”, zoals die op 1 januari 2020 op de planlocatie Ossendijk 4 van kracht waren, blijven ongewijzigd en onverkort van toepassing op het onderhavige bestemmingsplan “Wonen Ossendijk 4, Deurningen”.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 7 Vantoepassingverklaring regels bestemmingsplan “Buitengebied”

De artikelen 56 en 57 van de regels van het bestemmingsplan “Buitengebied 2010”, zoals die op 1 januari 2020 op de planlocatie Ossendijk 4 van kracht waren en zoals gewijzigd volgens artikel 8 van deze regels, zijn van toepassing op het onderhavige bestemmingsplan “Wonen Ossendijk 4, Deurningen”.

Artikel 8 Slotregel; aanhaling regels

In artikel 57 Slotregel wordt de tekst “Regels deel uitmakende van het Bestemmingsplan “Buitengebied” van de gemeente Dinkelland.” vervangen door de volgende tekst: “Regels deel uitmakend van het bestemmingsplan “Wonen, Ossendijk 4, Deurningen””.

Bijlagen bij de regels

De bijlagen 1 tot en met 6 behorende bij de regels van het bestemmingsplan “Buitengebied 2010” zoals dat op 1 januari 2020 op de planlocatie Ossendijk 4 van kracht was, behoren ongewijzigd en onder dezelfde vernummering, als bijlagen bij de regels van het onderhavige bestemmingsplan “Wonen Ossendijk 4, Deurningen”.