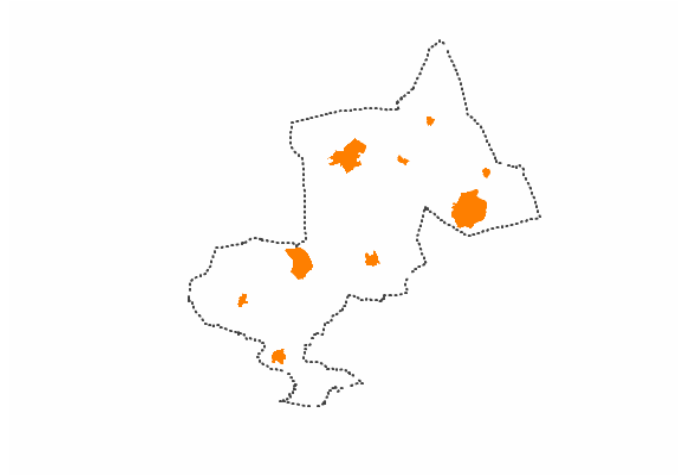


Paraplu-bestemmingsplan

ONTHEFFINGSREGELING (kernen gemeente Dinkelland)



(november 2009)

**ONTHEFFINGSREGELING
(kernen gemeente Dinkelland)**

**Inhoud:
Toelichting
Planregels en bijlagen**

november 2009

Inhoudsopgave

Toelichting

1. Plantoelichting **blz. 4**

- 1.1 Inleiding
- 1.2 Begrenzing plangebied
- 1.3 Analoog en digitaal bestemmingsplan
- 1.4 Leeswijzer

2. Beleidskader **blz. 6**

3. Planbeschrijving **blz. 7**

- 3.1 Regeling
 - 3.1.1 Hoofdgebouwen
 - 3.1.2 Overschrijding voorgevelrooilijn
 - 3.1.3 Aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen
 - 3.1.4 Overkappingen/carports
 - 3.1.5 Bouwwerk geen gebouw zijnde
 - 3.1.6 Dakkapellen en dakopbouwen
 - 3.1.7 Aan-huis-verbonden beroep en aan-huis-verbonden kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten
 - 3.1.8 Inwoning
 - 3.1.9 Evenementen

4. Juridische aspecten **blz. 13**

- 4.1 Algemeen
- 4.2 Toelichting op enkele begrippen
- 4.3 Andere afwijkingen

5. Uitvoerbaarheid van het plan **blz. 15**

- 5.1 Belangenafweging
- 5.2 Economische uitvoerbaarheid

6. Procedure **blz. 16**

1.Plantoelichting

1.1 Inleiding

Voor u ligt het paraplubestemmingsplan ontheffingsregeling (kernen gemeente Dinkelland). Het plan voorziet in een thematische planologische-juridische regeling voor de kernen van de gemeente Dinkelland. Een thematische paraplubestemmingsplan ontheffingsregeling (kernen gemeente Dinkelland) is om verschillende redenen noodzakelijk.

Binnen de gemeente Dinkelland geven bestemmingsplannen de bouw- en gebruiksmogelijkheden aan voor percelen. In een aantal bestemmingsplannen is daarbij rekening gehouden met de actuele behoefte aan bouw- en gebruiksmogelijkheden. Er zijn echter ook veel bestemmingsplannen waarvan de voorschriften door de eisen en wensen van de huidige tijd achterhaald zijn. Ook de gemeentelijke herindeling, waarbij de gemeenten Ootmarsum, Denekamp en Weerselo opgegaan zijn in de gemeente Dinkelland leidt tot een verscheidenheid aan regelingen. Waarbij verscheidenheid aan regelingen leidt tot een ongelijke verdeling van mogelijkheden afhankelijk van de locatie.

Per 1 juli 2008 is een einde gekomen aan de mogelijkheid tot het verlenen van vrijstelling ex artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO).

Dit heeft directe gevolgen voor de dagelijkse praktijk van vergunningverlening.

Immers voor de hierboven geschetste problematiek werd tot 1 juli 2008 gebruik gemaakt van de mogelijkheid om op grond van artikel 19 WRO vrijstelling te verlenen. Wel is in artikel 3.23 van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 4.1.1 van het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de mogelijkheid opgenomen om voor (bouw)projecten van geringe omvang in afwijking van het bestemmingsplan ontheffing te verlenen. Artikel 4.1.1 Bro bevat een lijst van deze ontheffingsmogelijkheden die voor een deel overeenkomt met de vrijstellingsmogelijkheden als van het voorheen geldende artikel 19, lid 3 WRO.

Het nieuwe paraplu-bestemmingsplan ontheffingsregeling wil voorkomen dat voor relatief eenvoudige bouwaanvragen – die niet in overeenstemming zijn met het geldende bestemmingsplan en de ontheffingsmogelijkheden op grond van artikel 3.23 Wro juncto artikel 4.1.1 Bro een projectbesluit of een herziening van het bestemmingsplan moet worden opgestart.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied omvat alle bestemmingsplannen genoemd in bijlage 1. Dit houdt in dat het plangebied het gehele grondgebied van de gemeente Dinkelland betreft, met uitzondering van de gebieden die zijn gelegen in het nieuwe bestemmingsplan "Buitengebied" van de gemeente Dinkelland. Voor het buitengebied is een nieuw bestemmingsplan in procedure waarbij rekening is gehouden met de actuele behoefte aan bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Ook is dit bestemmingsplan niet van toepassing op gebouwen en bouwwerken die staan vermeld op de rijks- of gemeentelijke monumentenlijst of zijn gelegen in het beschermd stadsgezicht van Ootmarsum of het beschermd dorpsgezicht van het Stift, te Weerselo.

1.3 Analoog en digitaal bestemmingsplan

Het paraplu-bestemmingsplan ontheffingsregeling (kernen gemeente Dinkelland) wordt ontwikkeld volgens het SVBP 2008 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen). Op deze wijze zijn alle bestemmingsplannen die volgens de SVBP 2008 zijn opgesteld, met elkaar te vergelijken. Voor het plan wordt naast een analoog plan ook een digitaal plan gemaakt.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de kaders van dit plan toegelicht. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op hoofdgebouwen, overschrijding voorgevelrooilijn, aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen/carports, bouwwerk geen gebouw zijnde, dakkapellen en dakopbouwen, aan-huis-verbonden beroep en aan huis-verbonden kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, inwoning en evenementen.

De juridische aspecten van voorliggend plan worden behandeld in hoofdstuk 4, waarbij ook een toelichting wordt gegeven op enkele algemene begrippen. Hoe het plan uitgevoerd kan worden, wordt toegelicht in hoofdstuk 5. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de procedure voor het verlenen van een ontheffing beschreven.

2. Beleidskader

De regels betreffen een aanvulling op de ontheffings- c.q. vrijstellingsmogelijkheden van de in bijlage 1 genoemde vigerende bestemmingsplannen.

De ontheffingsbepalingen in voorliggend plan vinden aansluiting bij de beleidsregels voor toepassing van artikel 3.23 Wet ruimtelijke ordening welke is vastgesteld op 1 september 2009 door het college van B&W.

Hierin is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid toegekend om verzoeken om ontheffing autonoom te verlenen.

De beleidsregels voor toepassing van artikel 3.23 Wro hebben betrekking op de bouw- en uitbreidingsmogelijkheden van in het algemeen ondergeschikte planologische betekenis.

Het voorliggende plan is dan ook in overeenstemming met Europese, nationale en provinciale wet- en regelgeving.

3. Planbeschrijving

De gemeente Dinkelland is bezig met een inhaalslag om alle bestemmingsplannen te actualiseren. Er zijn echter ook veel bestemmingsplannen waarvan de voorschriften/planregels door de eisen en wensen van de huidige tijd achterhaald zijn. Daarnaast is per 1 juli 2008 een einde gekomen aan de mogelijkheid tot het verlenen van vrijstelling ex artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Het voorliggende plan wil voorkomen dat voor relatief eenvoudige bouwaanvragen, die niet in overeenstemming zijn met het vigerende bestemmingsplan en de ontheffingsmogelijkheden op grond van artikel 3.23 Wet ruimtelijke ordening juncto artikel 4.1.1 Besluit ruimtelijke ordening, een projectbesluit of een herziening van het bestemmingsplan moet worden doorlopen.

3.1 regeling

De regeling in het voorliggende plan voorziet in bebouwingsdiepte van hoofdgebouwen, overschrijding van de voorgevelrooilijn, het realiseren van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, carports, bouwwerk geen gebouw zijnde, dakkapellen, dakopbouwen, aan-huis-verbonden beroep en aan-huis-verbonden kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, inwoning en evenementen.

3.1.1 hoofdgebouwen

De bebouwingsdiepte van hoofdgebouwen wordt gesteld op 12 meter, tenzij de bestaande situatie meer dan 12 meter bedraagt.

De wensen tot woninguitbreiding c.q. aanpassing van oudere woningen aan de huidige woonwensen en wooneisen zijn begrijpelijk. Deze bouwplannen hebben dan ook niet alleen betrekking op uitbreidingen op de begane grond, maar ook op de verdieping en het doortrekken van de bestaande kap. Om aan deze wensen tegemoet te kunnen komen is aansluiting gezocht bij de bebouwingsdiepte van 12 meter, tenzij de bestaande situatie meer dan 12 meter bedraagt.

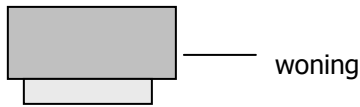
Gezien vanuit stedenbouwkundig oogpunt dient het hoofdgebouw achter de voorgevelrooilijn en op een minimale afstand van de zijdelingse perceelsgrenzen te worden gesitueerd.

Voor de minimale en maximale goot- en nokhoogte dient aangesloten te worden bij de vigerende bestemmingsplannen genoemd in bijlage 1.

3.1.2 overschrijding voorgevelrooilijn

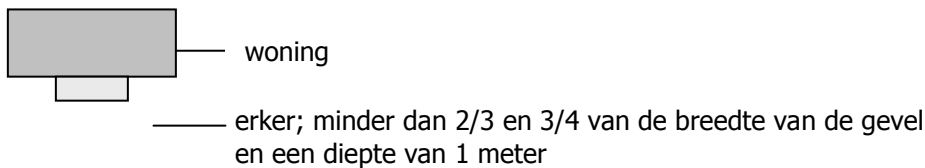
Het straatbeeld wordt met name bepaald door de voorgevelrooilijn. Uitbouwen aan de voorzijde van de woning doorbreken dit straatbeeld, hetgeen in beginsel ongewenst is. Een uitzondering hierop geldt voor het bouwen van erkers, luifels, balkons en ingangspartijen, mits deze van beperkte omvang zijn. Onderstaande voorbeelden illustreren de mogelijkheden voor erkers.

Voorbeeld 1: ontheffing is niet mogelijk



De erker in voorbeeld 1 is niet mogelijk, omdat deze meer dan $\frac{2}{3}$ van de breedte van de gevel bedraagt. Indien bestaande gevelopeningen dit noodzakelijk maken en dit uit architectonisch oogpunt noodzakelijk is een breedte van $\frac{3}{4}$ deel van de breedte van de gevel toegestaan.

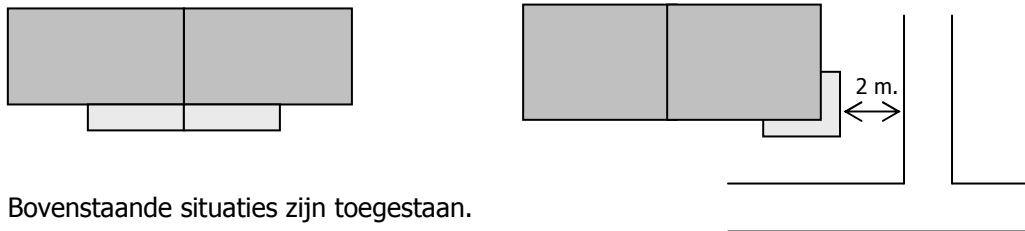
Voorbeeld 2: ontheffing is wel mogelijk



Voorbeeld 3: ontheffing is wel mogelijk

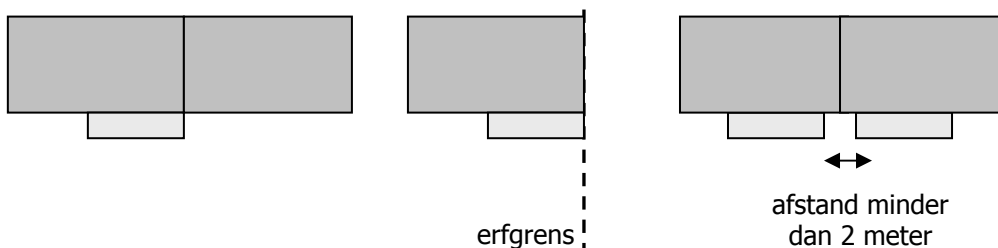
Voor erkera die gelijktijdig bij een dubbel blok worden gerealiseerd, geldt de eis van 2 meter uit de erfgrans niet.

Hoekerkers worden uitsluitend toegestaan bij een op een hoek van twee straten dan wel openbare ruimte gelegen woning. Voor hoekerkers geldt dat de afstand tot de perceelsgrens ten minste 2 meter bedraagt en de diepte maximaal 1 meter



Bovenstaande situaties zijn toegestaan.

Voorbeeld 4: ontheffing is niet mogelijk



De situaties in voorbeeld 4 zijn niet toegestaan.

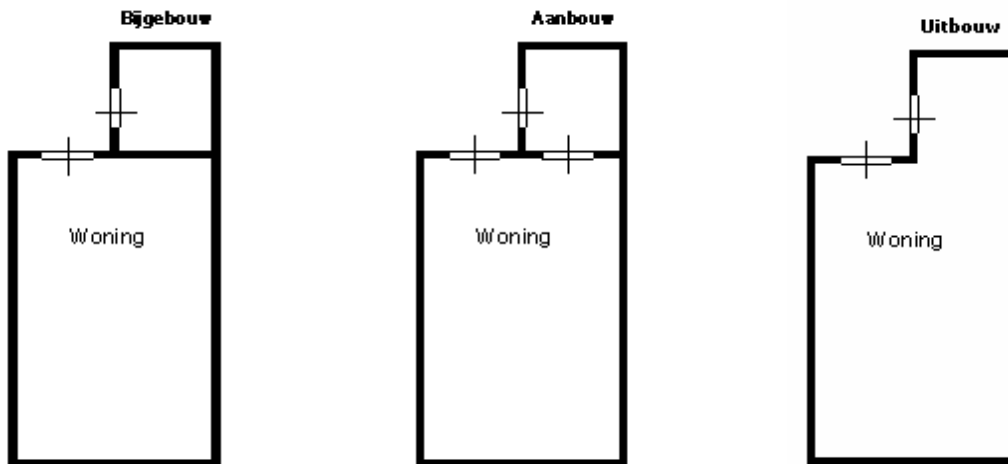
In de eerste situatie staat de erker binnen 2 meter van de zijdelingse perceelsgrens.

Bij de middelste situatie is te zien dat de woning tegen de erfgrans staat.

In de laatste situatie is te zien dat de afstand tussen de erkera minder dan 2 meter bedraagt, indien de afstand minimaal 2 meter bedraagt is het plaatsen van de erkera *wel* toegestaan.

3.1.3 aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen

Een aanbouw is een bouwwerk dat tegen de bestaande woning wordt aangebouwd en dat direct in verbinding staat met het woonhuis. Het verschil tussen een aanbouw- en uitbouw en een bijgebouw is dat met een aanbouw een afzonderlijke ruimte aan het hoofdgebouw wordt toegevoegd en met een uitbouw wordt een bestaande ruimte in het hoofdgebouw vergroot. In beide gevallen wordt het hoofdgebouw uitgebreid en in beide gevallen geldt dat de nieuwe ruimten toegankelijk zijn vanuit het hoofdgebouw. Het verschil met een bijgebouw is gelegen in het feit dat bij een bijgebouw geen verbinding bestaat tussen het hoofdgebouw en het bijgebouw. Een bijgebouw dient voorts in architectonische zin ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw. Een bijgebouw kan dus wel tegen het hoofdgebouw worden aangebouwd. Een garage die tegen een woning is gebouwd kan dus wel degelijk een bijgebouw zijn. Indien er echter een verbindingsdeur wordt aangebracht vanuit de woning naar de garage zal sprake zijn van een aanbouw.



Om de ruimtelijke structuur te waarborgen mag er niet worden gebouwd op het voorerf of voor de voorgevelrooilijn. Om voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein te behouden dient de afstand van de aanbouw, uitbouw of bijgebouw tot de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan minimaal 3 meter te bedragen.

Voor de gewenste openheid is in de bebouwingsvoorschriften voor de bungalowwijken de Klokkenberg en de Borgert in Denekamp een ruime afstand van de bebouwing tot de zijdelingse perceelsgrens opgenomen. Hiervoor is op de plankaart van de vigerende bestemmingsplannen uit bijlage 1 een asterisk * opgenomen in het bebouwingsvlak.

Ook kan het voor andere wijken en of gebieden wenselijk zijn een zekere openheid tussen de woningen te behouden. Om dit te waarborgen zullen bouwplannen voor bebouwing binnen twee meter vanaf de perceelsgrens getoetst moeten worden aan de ruimtelijke structuur en de bebouwingskarakteristiek van het gebied.

3.1.4 Overkappingen/Carports

In afwijking van aanbouwen, uitbouwen of bijgebouwen is het mogelijk om voor overkappingen/carports ontheffing te verlenen voor een maximale oppervlakte van 30 m² bovenop de 55 m² aan uit-, aan- en bijgebouwen. De hoogte van een overkapping/carport mag maximaal 3 meter bedragen en de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan bedraagt minimaal 1 meter.

3.1.5 bouwwerk, geen gebouw zijnde

Ontheffingen voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde kunnen worden verleend voor kunstobjecten, speelvoorzieningen, informatiezuilen, minicontainers, papiercontainers, glasbakken, vlaggenmasten. Voor de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt de hoogte maximaal 3 meter.

3.1.6 dakkapellen en dakopbouwen

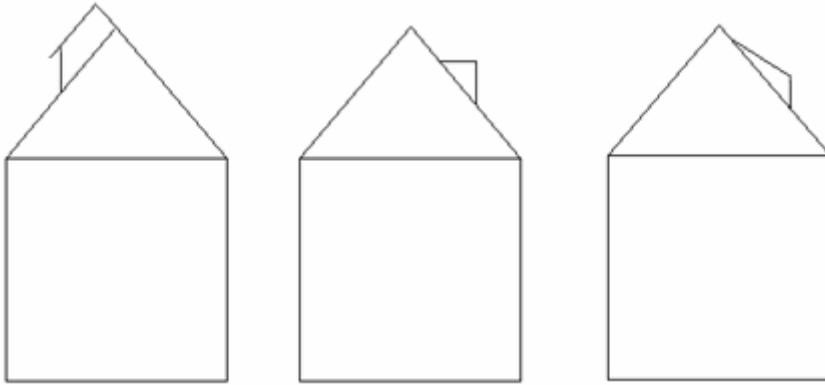
Een dakkapel is een bescheiden uitbouw in de kap, bedoeld om de lichttoetreding te verbeteren en het bruikbaar woonoppervlak te vergroten. Dakkapellen zijn, als ze zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, voor het straatbeeld zeer bepalend.

Dakkapellen moeten een ondergeschikte toevoeging zijn aan een dakvlak. Het plaatsen van een dakkapel mag dus niet ten koste gaan van de karakteristiek van de kapvorm. Daarom mag een dakkapel nooit domineren in het silhouet van het dak en moet de noklijn van het dak, vanaf de weg zichtbaar blijven. Bovendien moet de ruimte tussen dakkapel en goot voldoende zijn. Bij meerdere dakkapellen op één doorgaand dakvlak streeft de gemeente naar een herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn. Herhaling binnen een blok (van dezelfde architectuur/bouwstijl) kan rust en samenhang brengen.

Een dakkapel dient te voldoen aan redelijke eisen van welstand; dit zal beoordeeld worden door de welstandscommissie.

Een dakopbouw is niet toegestaan.

Voorbeeld 1 dakkapellen



In de eerste situatie zien wij een dakopbouw, er is immers sprake van verhoging van de nok. Dit is niet toegestaan.

In de middelste situatie is er sprake van een dakkapel, hiervoor kan ontheffing worden verleend.

In de laatste situatie is er sprake van een aangepaste dakkapel hiervoor kan ook ontheffing worden verleend.

3.1.8 aan-huis-verbonden beroep en aan huis-verbonden kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Bedrijvigheid aan huis kan een stimulans betekenen voor de wijk economie en de levendigheid in de wijk. Bovendien stimuleert het om de auto te laten staan, wat weer een bijdrage levert aan het milieu en de filebestrijding.

Onder een aan-huis-verbonden beroep wordt verstaan: 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.

Onder aan huis-verbonden kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten wordt verstaan: 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.

Uitgesloten wordt detailhandel, horeca-activiteiten en prostitutie-activiteiten, waarbij productiegebonden detailhandel wel wordt toegestaan. Met productiegebonden detailhandel wordt bedoeld goederen die ter plekke worden vervaardigd en verkocht.

3.1.9 inwoning

Het hebben van dubbele voorzieningen in een woning kan niet verboden worden.

Echter extra voorzieningen kunnen de status van de woning wel degelijk veranderen.

De ondergeschiktheid van een woonsituatie worden bepaald door: toegangsdeur, sanitaire voorzieningen, keukeninrichting, gas-, water-, elektriciteitsmeter en wanden die een pand door situering kunnen veranderen in een dubbele wooneenheid. Om te benadrukken dat inwoning geen zelfstandige woning betreft worden aan een woonsituatie geen extra huisnummers toegekend.

Grenzen zijn altijd discutabel, met de bepalingen in artikel 11 van dit plan is inwoning duidelijk vastgelegd. Dit schept zowel voor de gemeente (bestuurlijke/ambtelijke toets) als voor de burger duidelijkheid.

3.1.10 Het wijzigen van het gebruik van bouwwerken, al dan niet in samenhang met inpandige bouwactiviteiten

Het gebruik van bouwwerken heeft vaak een conserverend karakter in bestemmingsplannen. Het kan echter voorkomen dat het gebruik, zoals omschreven in het vigerende bestemmingsplan, niet meer

het meest doelmatige gebruik van het bouwwerk is. Om een gebruikswijziging te realiseren is er vaak ook sprake van inpassende bouwactiviteiten.

3.1.11 evenementen

Voor maximaal 3 evenementen per jaar is het mogelijk om ontheffing te verlenen. Per evenement is de duur ten hoogste vijftien dagen, met inbegrip van het opbouwen en afbreken van voorzieningen ten behoeve van het evenement.

4. Juridische aspecten

4.1 Algemeen

Voorliggend bestemmingsplan is een thematische herziening van de in de bijlage van de regels genoemde bestemmingsplannen in de gemeente Dinkelland en vindt zijn juridische grondslag in artikel 3.6 Wro. De herziening is thematisch omdat alle betreffende plannen in stand blijven maar er voor een specifiek onderwerp een regeling wordt vervangen dan wel wordt aangevuld. De herziening is dus niet rechtstreeks verwerkt in de onderliggende bestemmingsplannen. Ten aanzien van dat onderwerp dat een thematisch bestemmingsplan regelt, komen de regels ten aanzien van dat onderwerp in de onderliggende bestemmingsplannen te vervallen. Dit op grond van de algemene rechtsregel, dat een latere wet boven een eerdere wet gaat.

Het bestemmingsplan kent geen plankaart omdat het niet voorziet in een aanpassing van de bestemming van gronden die zijn gelegen binnen de plangebieden van de betrokken bestemmingsplannen. Voor de toepasselijkheid van de regels van dit bestemmingsplan blijven de plankaarten van de vigerende bestemmingsplannen dus maatgevend.

4.2 Toelichting op enkele algemene begrippen

Er is voor gekozen in dit bestemmingsplan een regeling op te nemen ter aanvulling op c.q. herziening van de in de bijlage genoemde thans vigerende bestemmingsplannen. Voor die bestemmingsplannen geldt na het onherroepelijk worden van dit plan de in dit plan opgenomen regeling voor de hierin geregelde onderwerpen.

In het navolgende wordt ingegaan op enkele artikelen van de planregels.

Inleidende bepaling (artikel 1)

In dit voorschrift wordt de reikwijdte van het plan aangegeven. De regels van dit plan zijn een aanvulling op de in de bijlage opgenomen vigerende bestemmingsplannen van de gemeente Dinkelland. Voor zover een in de bijlage genoemd bestemmingsplan reeds een regeling over een in dit bestemmingsplan geregeld onderwerp omvat, wordt deze herzien door middel van onderhavig plan. Voor het overige blijven de in de bijlage genoemde bestemmingsplannen onverkort van toepassing. Alvorens tot verlening van de in voorliggend bestemmingsplan opgenomen ontheffingen wordt overgegaan, zal er een afweging van belangen plaatsvinden. Welke belangen dat zijn is opgenomen in dit artikel. Onder meer is opgenomen dat de stedenbouwkundige ruimtelijke structuur van de omgeving niet onevenredig mag worden aangetast. Hiervan is sprake als:

- de bebouwingskarakteristiek onevenredig wordt aangetast;
- de karakteristiek van de openbare ruimte onevenredig wordt aangetast;
- de diversiteit (qua verschijning, functie en tijdsbeeld) en de historische of stedenbouwkundige betekenis van de bebouwing onevenredig wordt aangetast.

Begripsbepaling

In het eerste hoofdstuk van de planregels worden begrippen verklaard die in de planregels voorkomen en die om een nadere omschrijving vragen. Om te voorkomen dat onduidelijkheid ontstaat omtrent de uitleg van dit bestemmingsplan is een begrippenlijst opgenomen, waardoor een uniform kader wordt gecreëerd waaraan kan worden getoetst. Deze omschrijvingen zijn afgestemd op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008).

Wijze van meten

Voor de wijze van meten geldt hetzelfde als voor de begripsbepalingen.

Om uniformiteit te bevorderen is de wijze van meten overgenomen uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008).

4.3 Andere afwijkingen

Het is mogelijk dat er verzoeken binnenkomen die niet voldoen aan het voorliggend bestemmingsplan. In principe zal de gemeente geen medewerking verlenen aan dergelijke verzoeken. Dit zal echter per verzoek individueel afgewogen worden.

Dit bestemmingsplan is niet van toepassing op gebouwen en bouwwerken die staan vermeld op de rijks- of gemeentelijke monumentenlijst of zijn gelegen in het beschermd stadsgezicht van Ootmarsum of het beschermde dorpsgezicht van Het Stift.

5. Uitvoerbaarheid van het plan

Conform artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient een onderzoek te worden verricht naar de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan, dus ook van het voorliggende plan.

5.1 Belangenafweging

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moet overleg worden gepleegd met besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

In de situatie van het voorliggende plan, een plan betrekking hebbend op relatief ondergeschikte ruimtelijke ontheffingsmogelijkheden, zal er geen overleg gepleegd worden.

Al het voorgaande overwegende is geconcludeerd dat het plan ruimtelijk acceptabel is.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Als het planologische regiem op een perceel wijzigt dan kan daar schade door ontstaan. Omliggende percelen kunnen in waarde dalen door bijvoorbeeld een afname van het woongenot.

Onder de Wro komt een deel van de schade in aanmerking voor vergoeding. De wetgever gaat er van uit dat een deel van de schade valt onder het normaal maatschappelijk risico. Lid zijn van de samenleving en het deelnemen aan het maatschappelijk leven, draagt in zich dat men de lusten en de lasten daarvan aanvaardt. In beginsel moet een burger nadeel als gevolg van een ontwikkeling in de samenleving dan ook zelf dragen.

Het plan heeft betrekking op relatief ondergeschikte ruimtelijke ontheffingsmogelijkheden, waarvan de financiële gevolgen gering worden geacht. Daarnaast zal het plan de uniforme openbare voorbereidingsprocedure doorlopen.

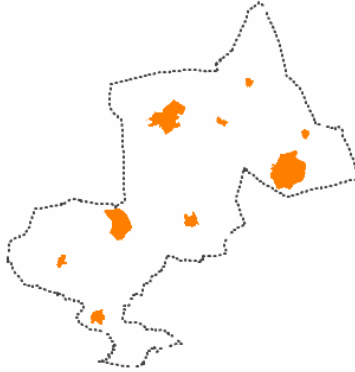
6. Procedure

Voorliggend plan zal ter inzage worden gelegd, met inachtneming van het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Paraplu-bestedingsplan

**ONTHEFFINGSREGELING
(kernen gemeente Dinkelland)**

-PLANREGELS-



(november 2009)

Inhoudsopgave

Planregels

Inleidende regels van algemene aard

blz. 19

Artikel 1: Relatie met de vigerende bestemmingsplannen

Artikel 2: Begripsomschrijvingen

Artikel 3: Wijze van meten

Ontheffingsregels

blz. 24

Artikel 4: Woningen

Artikel 5: Aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen

Artikel 6: Overkappingen/carports

Artikel 7: Bouwwerk, geen gebouw zijnde

Artikel 8: Dakkapellen en dakopbouwen

Artikel 9: Aan-huis-verbonden beroep

Artikel 10: Aan-huis-verbonden kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Artikel 11: Inwoning

Artikel 12: Evenementen

Overige regels

blz. 28

Artikel 13: Algemene ontheffingsbevoegdheid

Artikel 14: Aanvullende werking welstandscriteria

Artikel 15: Algemene procedureregels

Artikel 16: Anti-dubbeltelregeling

Artikel 17: Overgangsregels

Artikel 18: Van toepassingsverklaring

Artikel 19: Slotbepaling

Bijlagen:

1. overzicht geldende bestemmingsplannen

Inleidende regels van algemene aard

Artikel 1 Relatie met het vigerende bestemmingsplannen

- 1.1 De planregels van het voorliggend plan zijn plaatsvervangend alsmede een aanvulling op de in de bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen met inbegrip van de wijzigingen, uitwerkingen en herzieningen die op deze bestemmingsplannen betrekking hebben. Met dien verstande dat met het oog op de verlening van deze ontheffing de begripsbepalingen en de wijze van meten zoals omschreven in de artikelen 2 en 3 dienen te worden gehanteerd. De aanvullende werking van de planregels van dit plan betreffen uitsluitend de onderwerpen genoemd in dit plan. Voor het overige blijven de in de bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen onverminderd van toepassing.
- 1.2 Dit bestemmingsplan is niet van toepassing op gebouwen en bouwwerken die staan vermeld op de rijks- of gemeentelijke monumentenlijst of zijn gelegen in het beschermd stadsgezicht van Ootmarsum of het beschermde dorpsgezicht van Het Stift, te Weerselo.
- 1.3 Het college van burgemeester en wethouders blijft bevoegd om af te wijken van deze regeling, met name in onderstaande situaties:
 - het woon- en leefmilieu van de omgeving onevenredig wordt aangetast;
 - de stedenbouwkundig-ruimtelijke structuur van de omgeving onevenredig wordt aangetast waarvan sprake is als
 - de bebouwingskarakteristiek wordt onevenredig aangetast;
 - de karakteristiek van de openbare ruimte wordt onevenredig aangetast;
 - de diversiteit (qua verschijning, functie of tijdsbeeld) en de historie of stedenbouwkundige betekenis van de bebouwing onevenredig wordt aangetast.
 - de verkeersveiligheid onevenredig wordt aangetast;
 - belangen van derden onevenredig worden geschaad;
 - de economische uitvoerbaarheid voor de gemeente niet is aangetoond.

Artikel 2 Begripsomschrijvingen

In deze planregels wordt verstaan onder:

1. het plan:
Het paraplubestemmingsplan "ontheffingsregeling, kernen gemeente Dinkelland" van de gemeente Dinkelland.
2. 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
3. aan-huis-verbonden kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten
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.
Uitgesloten wordt detailhandel, horeca-activiteiten en prostitutie-activiteiten, waarbij productiegebonden detailhandel wel wordt toegestaan.
4. aanbouw:
een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Functionele ondergeschiktheid is niet vereist.

5. achtererf:
gedeelte van het erf dat aan de achterzijde van het gebouw is gelegen.
6. bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouw zijnde.
7. bedrijf:
een onderneming gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten.
8. bijgebouw:
een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw; functionele ondergeschiktheid is niet vereist.
9. bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.
- 10 bouwgrens:
een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak.
11. bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
12. bouwperceelgrens:
een grens van een bouwperceel.
13. bouwvlak:
een op de kaart aangegeven, door een bouwgrens omgeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten.
14. bouwwerk:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met grond verbonden is hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.
15. carport
staanplaats, stalling voor een auto onder een vrijstaand dak of afdak aan het huis.
16. 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.
17. erf:
al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een woning en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van de woning.
18. evenementen
elke voor publiek toegankelijke verrichting van vermaak, met uitzondering van:
 - bioscoopvoorstellingen, als bedoeld in de Wet op de filmvertoningen;
 - markten als bedoeld in artikel 160, eerste lid, onder h, van de Gemeentewet;

- kansspelen als bedoeld in de Wet op de kansspelen;
- het in een inrichting in de zin van de Drank- en Horecawet gelegenheid geven tot dansen;
- betogingen, samenkomsten en vergaderingen als bedoeld in de Wet openbare manifestaties;
- activiteiten als bedoeld in artikel 2.1.2.1, 2.1.4.1, 2.1.4.2, 2.1.4.3 en 2A.3 van de algemeen plaatselijke verordening.

Onder een evenement wordt mede verstaan: een herdenkingsplechtigheid.

19. (hoek)erker:
een uitbreiding van beperkte omvang, gerealiseerd voor een naar de weg of openbaar groen gekeerde gevel van het hoofdgebouw.
20. gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
21. goothoogte:
de goothoogte is de maat vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel
22. hoofdgebouw:
een gebouw, dat gelet op de bestemming, als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.
23. horecabedrijf en/of –instelling:
een bedrijf, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaakfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaakfunctie.
24. huishouden:
een zelfstandig dan wel samenwonend persoon of groep van personen die binnen een complex van ruimten gebruik maken van dezelfde voorzieningen zoals een keuken, sanitaire voorzieningen en de entree.
25. inwoning
wonen in een (ondergeschikt) deel van een woning als medegebruiker van het pand.
26. nokhoogte
het hoogste punt van een schuin dak.
27. oorspronkelijk achtererf:
het gedeelte van het erf gelegen aan de achterzijde van de woning conform de eerste voor die woning verstrekte bouwvergunning.
28. overkapping:
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder wanden dan wel met ten hoogste één wand.
29. peil:
 - a. indien op het land wordt gebouwd:
 - voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
 - de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
 - voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:

- de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- b. indien op of in het water wordt gebouwd:
 - het Normaal Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil)
- 30. productiegebonden detailhandel
Goederen, welke ter plekke vervaardigd worden, bedrijfsmatige te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.
- 31. uitbouw:
een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Functionele ondergeschiktheid is niet vereist.
- 32. vakantieappartement
(deel van) een gebouw welke blijvend is ingericht voor recreatief nachtverblijf, waarbij wordt overnacht in zelfstandige eenheden.
- 33. 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 feitelijke indeling van het gebouw als voorgevel moet worden aangemerkt.
- 34. voorgevelrooilijn:
de evenwijdig aan de as van de weg gelegen lijn, welke, zoveel mogelijk aansluitend aan de ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing, een zoveel mogelijk gelijkmatig beloop van de rooilijn overeenkomstig de richting van de weg geeft;
- 35. woning:
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 3 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

de dakhelling:

de lijn langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

de goothoogte van een bouwwerk:

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

de 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.

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.

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.

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;

Ontheffingsregels

Artikel 4 Woningen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor het bouwen of uitbreiden van woningen, het bouwen of uitbreiden van aan-, uit- en bijgebouwen bij of aan woningen voorzover gelegen binnen de bebouwde kom, indien is voldaan aan de volgende bepalingen:

4.1 hoofdgebouwen

Voor hoofdgebouwen geldt dat:

1. deze uitsluitend binnen de bouwvlakken mogen worden gebouwd of achter de voorgevelrooilijn; voor bestemmingsplannen waar de diepte van het bouwvlak nu minder dan 12 meter bedraagt, wordt deze op 12 meter gesteld, tenzij de bestaande situatie meer dan 12 meter bedraagt;
2. de voorgevel in of maximaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn dient te worden gebouwd;
3. de afstand van een vrijstaande woning of een blok aaneengebouwde woningen tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 meter dient te bedragen, tenzij het bebouwingsvlak op de plankaart is voorzien van een asterisk *, in welk geval deze maat minimaal 5 meter dient te bedragen. Deze afstand mag 0 meter bedragen aan die zijde waar dat noodzakelijk is voor geschakelde halfvrijstaande of een blok aaneengebouwde woningen.
4. indien de bestaande afstand van de woning tot de zijdelingse perceelsgrens minder is dan 3 meter geldt de bestaande afstand;
5. de op de plankaart of in de voorschriften/planregels van de vigerende bestemmingsplannen uit bijlage 1 aangegeven minimale en maximale goot- en/of nokhoogte in acht dient te worden genomen.

Toelichting: Voor de gewenste openheid is in de bebouwingsvoorschriften voor de bungalowwijken de Klokkenberg en de Borgert in Denekamp een ruime afstand van de bebouwing tot de zijdelingse perceelsgrens opgenomen. Hiervoor is op de plankaart een * opgenomen in het bebouwingsvlak.

4.2 overschrijding voorgevelrooilijn

in afwijking van het bepaalde onder 4.1 geldt dat de grenzen van het bouwvlak (voorgevelrooilijn) overschreden mogen worden door erkers, luifels, balkons en ingangspartijen, met dien verstande dat:

1. de overschrijding maximaal 1 meter mag bedragen;
2. de breedte maximaal 2/3 deel van de breedte van de betreffende gevel van het hoofdgebouw mag bedragen en de breedte van hoekerkers maximaal 50% . Deze bouwdelen dienen minimaal 0,50 meter uit de zijgevel te zijn gesitueerd, met uitzondering van hoekerkers.
3. Indien bestaande gevelopeningen dit noodzakelijk maken en dit uit architectonisch oogpunt noodzakelijk is, mag de breedte maximaal 3/4 deel van de breedte van de betreffende gevel van het hoofdgebouw bedragen en de breedte van hoekerkers maximaal 2/3. De bouwdelen dienen minimaal 0,50 meter uit de zijgevel te zijn gesitueerd, met uitzondering van hoekerkers.
4. de hoogte maximaal 4 meter mag bedragen of indien de woning of dat woongebouw een hogere verdiepingvloer bevat maximaal tot 0,25 meter boven de vloer van de eerste verdieping van die of dat woongebouw.
5. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens dient 2 meter te zijn. Bij twee aan elkaar gekoppelde erkers bij een dubbel blok die tegelijk worden aangevraagd, is de voorgeschreven afstand van 2 meter tot de zijdelingse perceelsgrens niet van toepassing.
6. maximaal 1 (hoek)erker per woning.

Artikel 5 aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor het bouwen van aan- of uitbouwen, bijgebouwen aan of bij een woning, met dien verstande dat:

1. deze zowel binnen als buiten de bouwvlakken mogen worden gebouwd met dien verstande dat deze niet mogen worden gebouwd op het voorerf of voor de voorgevelrooilijn;
2. de gezamenlijke oppervlakte van de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen buiten het bouwvlak (waarbinnen het hoofdbouw moet worden gebouwd) dient maximaal 55 m² te bedragen, mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 50% bedraagt. Voor bestemmingsplannen waar de diepte van het bouwvlak nu minder dan 12 meter bedraagt, wordt deze op 12 meter gesteld;
3. de goothoogte maximaal 3 meter mag bedragen, met dien verstande dat bij een dakhelling van 0 graden (platte dakconstructie) de hoogte maximaal 0,25 meter boven de bovenkant van de eerste verdiepingsvloer mag bedragen;
4. de nokhoogte minimaal 1 meter lager dan de nok van het hoofdgebouw;
5. de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan minimaal 3 m dient te bedragen;
6. bij vrijstaande woningen aan één zijde een afstand van tenminste 2 meter tot de zijdelingse perceelsgrens in acht moet worden genomen;
7. in geval het bebouwingsvlak op de plankaart is voorzien van een * geldt dat de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 meter dient te bedragen.

Toelichting: Voor de gewenste openheid is in de bebouwingsvoorschriften voor de bungalowwijken de Klokkenberg en de Borgert in Denekamp een ruime afstand van de bebouwing tot de zijdelingse perceelsgrens opgenomen. Hiervoor is op de plankaart een * opgenomen in het bebouwingsvlak.

Artikel 6 Overkappingen /carports

In afwijking van het bepaalde in artikel 5 leden 1 t/m 3 kunnen burgemeester en wethouders ontheffing verlenen voor het bouwen van overkappingen/carports, met dien verstande dat:

1. de oppervlakte van een overkapping/carport maximaal 30 m² mag bedragen boven op de 55 m² aan uit-, aan-, en bijgebouwen zoals bedoeld in artikel 5, lid 2;
2. de hoogte maximaal 3 meter mag bedragen;
3. de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan minimaal 1 meter dient te bedragen;
4. Indien het bebouwingsvlak op de plankaart is voorzien van een * dient de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 1 meter te bedragen.

Toelichting: Voor de gewenste openheid is in de bebouwingsvoorschriften voor de bungalowwijken de Klokkenberg en de Borgert in Denekamp een ruime afstand van de bebouwing tot de zijdelingse perceelsgrens opgenomen. Hiervoor is op de plankaart een * opgenomen in het bebouwingsvlak.

Artikel 7 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor het bouwen van bouwwerken geen gebouw zijnde, met dien verstande dat:

1. de hoogte van speelvoorzieningen bedraagt maximaal 5 meter;
2. de hoogte van minicontainers, papiercontainers, glasbakken bedraagt maximaal 3 meter;
3. de hoogte van informatiezuilen bedraagt maximaal 5 meter;
4. voor kunstobjecten geldt een maximale hoogte van 8 meter;
5. voor vlaggenmasten en lichtmasten (lichtmast t.b.v. verkeersveiligheid is vergunningsvrij) geldt een maximale hoogte van 10 meter;
6. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 meter.
7. het bruto-vloeroppervlak is niet groter dan 50 m²;
8. het woon- en leefklimaat en de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van de nabij gelegen gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;

Artikel 8 Dakkapellen en dakopbouwen

Onder bepaalde voorwaarden kunnen dakkapellen aan de achterzijde vergunningvrij gerealiseerd worden. Wanneer het niet mogelijk is om een dakkapel vergunningvrij te realiseren kunnen burgemeester en wethouders ontheffing verlenen voor het bouwen van een dakkapel op een woning en op een aangebouwd bijgebouw mits deze als woonruimte in gebruik is, met dien verstande dat:

1. dit uit een oogpunt van welstand aanvaardbaar is;
2. Dakopbouwen niet zijn toegestaan.

Artikel 9 aan-huis-verbonden beroep

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor een aan-huis verbonden beroep, met dien verstande dat:

1. het een beroep betreft dat naar de aard, omvang en mate van milieuhinder (geen milieuvergunningplichtige 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
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 dit 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 betreft (uitzondering voor productiegebonden detailhandel), en/of horeca-activiteiten en/of prostitutie-activiteiten 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;

Artikel 10 aan-huis-verbonden kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor aan-huis-verbonden kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, met dien verstande dat:

1. het een bedrijf betreft dat naar de aard, omvang en mate van milieuhinder (geen milieuvergunningplichtige 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
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 dit 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 betreft (uitzondering voor productiegebonden detailhandel), en/of horeca-activiteiten en/of prostitutie-activiteiten 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;

Artikel 11 Inwoning

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor inwoning binnen de bebouwde kom, met dien verstande dat;

1. de woning met inwoning dient de verschijningsvorm van één woning te hebben;
2. de (hoofd)toegang tot de afzonderlijke wooneenheden dient plaats te vinden via één voordeur, die toegang verschaft tot de gemeenschappelijke hal. Er kan dus geen sprake zijn van meerdere hoofdtoegangen. Een eigen "achtertoegang" (achterdeur) is wel toegestaan;
3. de gemeenschappelijke hal dient rechtstreeks toegang te verschaffen tot beide woonruimtes (lees: woonkamer en/of keuken), zonder dat door bijvoorbeeld een slaapkamer, badkamer, toilet of bergruimte hoeft te worden gegaan;
4. meerder "achtertoegangen" (achterdeuren) zijn toegestaan. Deze dienen tevens visueel te onderscheiden zijn van de hoofdtoegang;
5. in de centrale hal dient een trap aanwezig te zijn voor het bereiken van de verdieping. Meerdere trappen zijn toegestaan, doch deze dient uit te komen op één gezamenlijke overloop (zoldertrappen hierin niet meegerekend);
6. er is slechts één aansluiting voor de verschillende nutsvoorzieningen (één meterkast) toegestaan;
7. de inwoning mag niet leiden tot een toename van ontsluitingswegen van het perceel;
8. geen extra bouwmogelijkheid, bouwmogelijkheden zijn gekoppeld aan de woning.

Artikel 12 Evenementen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor het gebruik van gronden of bouwwerken ten behoeve van evenementen, waarbij geldt:

1. een maximum van drie evenementen per jaar;
2. de duur ten hoogste vijftien dagen per evenement, het opbouwen en afbreken van voorzieningen ten behoeve van het evenement hieronder begrepen.

Overige regels

Artikel 13 Algemene ontheffingsbevoegdheid

burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de bij recht in de regels gegeven afmetingen en percentages met uitzondering van de oppervlakte- en inhoudsmaten, tot ten hoogste 10% van die afmetingen en percentage.

Artikel 14 Aanvullende werking welstandscriteria

De geboden ruimte in de ontheffingsbepalingen ten aanzien van de situering en de maatvoering van bouwwerken kan nader worden ingevuld door de in de Woningwet bedoelde welstandscriteria

Artikel 15 Algemene procedureregels

Op de voorbereiding van een besluit tot ontheffing ex artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening is de volgende procedure van toepassing:

1. een ontwerpbesluit tot ontheffing ingevolge dit plan ligt, met de bijbehorende stukken, gedurende 2 weken op het gemeentehuis ter inzage;
2. burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging van te voren in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid, en voorts op de gebruikelijke wijze bekend;
3. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van zienswijzen;
4. gedurende de termijn van terinzagelegging van 2 weken kan een ieder bij burgemeester en wethouders schriftelijk zienswijzen indienen omtrent het ontwerpbesluit tot ontheffing.

Artikel 16 Anti-dubbeltelbepaling

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 17 Overgangsregels

17.1 Overgangsregels bouwwerken

1. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van de genoemde bestemmingsplannen uit bijlage 1 aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot;
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag om bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan uit bijlage 1, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

17.2 Overgangsregels gebruik

Behoudens voor zover uit de Richtlijnen 79/409/EEG en 92/43/EEG van de Raad van de Europese Gemeenschappen van 2 april 1979 inzake het behoud van de vogelstand onderscheidenlijk van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna beperkingen voortvloeiende ten aanzien van ten tijde van de inwerkingtreding van een bestemmingsplan bestaand gebruik, worden in een bestemmingsplan de volgende regels ten aanzien van gebruik opgenomen:

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van de genoemde bestemmingsplannen in bijlage 1 en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan genoemd in bijlage 1 voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

17.3

Indien toepassing van het overeenkomstig artikel 22.2 in het plan opgenomen overgangsrecht gebruik zou kunnen leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen die op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruikten in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan, kan de gemeenteraad met het oog op beëindiging op termijn van die met het bestemmingsplan strijdige situatie, in het plan persoonsgebonden overgangsrecht opnemen.

Artikel 18 Van toepassingsverklaring

Het bepaalde in dit plan is van toepassing op de in bijlage 1 vermelde bestemmingsplannen.

Artikel 19 Slotbepaling

Deze regels kunnen worden aangehaald onder de titel:

**Regels deel uitmakende van het
paraplu-bestemmingsplan "Ontheffingsregeling, kernen gemeente Dinkelland"
van de gemeente Dinkelland.**

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van2009

De voorzitter,

De griffier,

.....

.....

-Bijlage 1-

Overzicht geldende bestemmingsplannen

Overzicht geldende bestemmingsplannen

Kern	Map nr.	Geldend bestemmingsplan
Denekamp	2	Bedrijfsterrein Kloppendijk
		Bedrijfsterrein Kloppendijk par. Herz. 1997
	3	Bedrijfsterrein Kloppendijk 1990
	4	Bedrijfsterrein Sombeekweg
		Bedrijfsterrein Sombeekweg, 1e wijziging ex art. 11 WRO
	5	Bedrijfsterrein Sombeekweg, 3e fase
	6	Denekamp-Centrum
	6a	Denekamp-centrum, uitwerkingsplan 1987
		Denekamp-centrum, uitwerkingsplan 1998
		Denekamp-centrum, 1e herziening
	6b	Denekamp-centum, part. Herz. Meester Dingeldeinstraat
		Denekamp-centrum, part. Herz. Sanders-Supermarkt
		Denekamp-centrum, part. Herz. Ootmarsumsestraat
		Denekamp-centrum, part. Herz. Wilhelminastraat/Meester Dingeldeinstraat
		Denekamp-centrum, part. Herz. Julianastraat
	7	Denekamp-Oost
		Denekamp-Oost, part. Herz. Oude Dijk-Berghumerstraat
	7a	Denekamp-Oost, part. Herz. 't Goor
		Denekamp-Oost, part. Herz. Hilgenhorst
	8	Denekamp-West
		Denekamp-West, 1e wijziging
	8a	Denekamp-West part. Herz. Alerdink
		Denekamp-West part. Herz. De Knik
	Denekamp-West part. Herz. CTA-terrein	
9	Janskamp 1998	
	Janskamp 1998, uitwerkingsplan Spittendijk-de Kievit	
10	Krabbendijk	
11	Omgeving Oranjestraat-Stationstraat art. 30-herziening	
12	t Pierik-fase 1	
	t Pierik-fase 1, 1 ^e herziening	
	t Pierik-fase 2	
13	Randweg en Wijkontsluitingsweg	
	Randweg en Wijkontsluitingsweg, 1e herziening	
14	Het Remerink	
15	Telgenkamp	
	Telgenkamp, 1e herziening	
Lattrop	16	Lattrop 1979
		Lattrop 1979-1e herziening
		Lattrop 1979-2e herziening
		Lattrop 1979-3e herziening
	17	Lattrop, omgeving molen
	Lattrop, omgeving molen uitwerkingsplan 2004	
Noord Deurningen	18	Noord-Deurningen
		Noord-Deurningen-1e herziening
		Noord-Deurningen part. Herz. Veldweg
	19	Noord-Deurningen 1989

		Noord-Deurningen, uitwerkingsplan 1994
	20	Noord-Deurningen 1997
		Noord-Deurningen 1997, uitwerkingsplan 2004
	21	Noord-Deurningen ontsluitingsweg
		Noord-Deurningen, ontsluitingsweg 1 ^e herziening1
Tilligte	22	Tilligte 1978
		Tilligte 1978-1e herziening
		Tilligte 1978- herziening Ootmarsumsestraat
	23	Tilligte 1987
		Tilligte 1987, uitwerkingsplan 1993
	24	Tilligte 1998
		Tilligte 1998, uitwerkingsplan 2e fase
Weerselo	25	Echelpoel (bedrijventerrein 1982, globaal)
		Bedrijventerrein Echelpoel, uitwerkingsplan, 1e fase
		bedrijventerrein Echelpoel II
	26	Eertman
		1e part. Herz. Van het bestemmingsplan "Eertman" Legtenbergerstraat 12"
	27	Het Stift (beschermd dorpsgezicht)
		1e herziening van het bestemmingsplan "Het Stift" (voorschriften)
		2e herziening van het bestemmingsplan "Het Stift"(uitbreiding begraafplaats)
	28	Nijstad fase I
		1e wijziging van het bestemmingsplan "Nijstad fase I (voorschriften)
		2e wijziging van het bestemmingsplan "Nijstad fase I" (voorschriften)
		Nijstad fase I, herziening 2000-1 (begraafplaats)
	29	globale bestemmingsplan "Nijstad fase II" (trempunt)
		het uitwerkingsplan "Nijstad fase II"
		"Nijstad fase II", omgeving erve Geerds
		1e wijziging van het uitwerkingsplan "Nijstad fase II" (Mertenshof)
		"Nijstad fase II, uitwerking omgeving Stadtlohnallee"
		2e part. Herz. Van het uitwerkingsplan "Nijstad fase II" (Geerdshof nr. 7)
	30	Reestman
		1e wijziging van het bestemmingsplan Reestman (Legtenbergstraat 37)
		2e part. Herz. Van het bestemmingsplan Reestman
		3e part. Herz. Van het bestemmingsplan Reestman
		4e part. Herz. Van het bestemmingsplan Reestman
		Het Reestman Noordwest, kern Weerselo

	31	Ter Keurs (woonzorgcomplex)
	32	Weerselo-dorp
		Weerselo-dorp, herziening 1988
		1e wijziging van het bestemmingsplan Weerselo-dorp (Gunnerstraat 2)
		Wijziging van het bestemmingsplan Weerselo-dorp, 1991-1 (Gunnerstraat 21-23)
		Wijziging van het bestemmingsplan Weerselo-dorp, 1995-1 (Gunnerstraat 19)
		2e part. Herz. Van het bestemmingsplan Weerselo-dorp (KPN mast)
	33	Weerselo, uitbreiding UD-velden
	34	Woonwagenerf Weerselo
Ootmarsum	35	Best. Plan voor gronden gelegen in de kern van Ootmarsum (Komplan 1968)
		Komplan (1968), 1e wijziging 1987
	36	Ootmarsum (1977)
		Ootmarsum, herziening 1978-I
		Ootmarsum, 2e herziening
		Ootmarsum, 3e herziening
		Ootmarsum 4e herziening
		Wildehof fase I-II 1978
		Wildehof fase III 1978
		Woonwagenlocatie 1982
		De Mors III 1988
		Sportpark 1990
		Begraafplaats 1991
		Bedrijventerrein Eerste Stegge 1992
		De Mors IV 1998
		Vinke 1 1991
		Uitwerkingsplan Vinke 1 fase 2 1995
		Vinke I 1 ^e wijziging 1995
		Vinke II
		Vinke I 2005
		Vinke II 2005
Rossum		Rossumer-Esch II 1982
		Rossum-kom 1987
		Rossum-Rondweg 1988
		Rossumer-Esch III 1991
		De Schil 2009
		Sportzaal en woningen 2009
Saasveld		Saasveld kom 1984
		Saasveld De Hagen II/De Esch 1985
		Saasveld - De Esch 1992

		Saasveld Diezelkamp 2001
Deurningen		Veldzijde 1979
		Veldzijde 1 ^e wijziging 1981
		Veldzijde 2 ^e wijziging 1981
		Deurningen kom 1982
		Deurningen kom herziening Vliegveldstraat
		Deurningen kom herziening St. Plechelmusplein
		Deurningen – Eschgaarde 1989
		Deurningen – Eschgaarde fase II 1992
		Deurningen – Eschgaarde fase II uitwerking 1993-1
		Deurningen – Eschgaarde II, 1 ^e partiele herziening 1998
		Bedrijventerrein Deurningen Veldzijde - west