

Dunningen 3e fase, de Wijk



VASTGESTELD



BügelHajema

Plek voor ideeën

Dunningen 3e fase, de Wijk

Inhoudsopgave Regels

Regels		3
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	9
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	10
Artikel 3	Groen	10
Artikel 4	Verkeer - Verblijfsgebied	12
Artikel 5	Wonen	13
Artikel 6	Leiding - Riool	16
Hoofdstuk 3	Algemene regels	17
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	17
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	18
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	19
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	21
Artikel 10	Overgangsrecht	21
Artikel 11	Slotregel	22
Bijlagen		
Bijlage 1	Lijst toelaatbare beroepen en vormen van bedrijvigheid bij wonen	
Bijlage 2	Lijst bijzondere doeleinden	

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Dunningen 3e fase, de Wijk met identificatienummer NL.IMRO.1690.BP00332-0401 van de gemeente De Wolden;

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aan huis verbonden bedrijf:

kleinschalige bedrijvigheid als bedoeld in Bijlage 1 Lijst toelaatbare beroepen en vormen van bedrijvigheid bij wonen, die door zijn beperkte omvang in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;

1.4 aan huis verbonden beroep:

een dienstverlenend beroep als bedoeld in Bijlage 1 Lijst toelaatbare beroepen en vormen van bedrijvigheid bij wonen, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.5 aanduiding:

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

1.6 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 aaneengebouwde woning:

een woning deel uitmakend van in een rij aaneen gebouwde woningen;

1.8 achtererf:

erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 m van de voorkant, van het hoofdgebouw;

1.9 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.10 bebouwingspercentage:

de bebouwde oppervlakte van de gebouwen uitgedrukt in procenten van de totale oppervlakte van het bouwperceel;

1.11 bedrijf:

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren, verzamelen en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop, dan wel levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen;

1.12 bedrijfsgebouw:

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.13 bedrijfsvloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt voor een bedrijf, een aan huis verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.14 bestaand:

- a. het gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning;
- b. het onder a bedoelde geldt niet voor zover sprake was van strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan, de voorheen geldende beheersverordening, daaronder mede begrepen het overgangsrecht van het bestemmingsplan of de beheersverordening of een andere planologische toestemming;

1.15 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.16 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.17 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;

1.18 bouwen:

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

1.19 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.20 bouwperceel:

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

1.21 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.22 bouwvlak:

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

1.23 bouwwerk:

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

1.24 erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van dat gebruik van dat gebouw en de bestemming deze inrichting niet verbiedt;

1.25 erker:

een plat afgedekte uitbouw aan de gevel van een woning;

1.26 erotisch getinte vermaaksfunctie:

een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

1.27 gebouw:

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

1.28 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;

1.29 huishouden:

een alleenstaande, dan wel twee of meer personen, die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen voeren;

1.30 meergezinswoning:

een gebouw, dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat;

1.31 omgevingsvergunning:

vergunning voor activiteiten als genoemd in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.32 overig bouwwerk:

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

1.33 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat hooguit aan twee zijden tegen gevels is aangebouwd en aan minimaal twee zijden open is;

1.34 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;

1.35 peil:

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
 - de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:
 - de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. indien de onder a en b genoemde peilen in het veld aanleiding geven tot onduidelijkheden, een door of namens burgemeester en wethouders aan te wijzen peil; indien op het land wordt gebouwd:

1.36 prostitutie:

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

1.37 prostitutiebedrijf:

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie wordt verricht. Onder een prostitutiebedrijf worden in elk geval verstaan: een erotische massagesalon, een sekstheater, een bordeel of een parenclub, of een naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijf, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.38 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting worden in elk geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische-massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.39 twee-aaneenwoning:

een woning van het type twee-aaneengebouwd;

1.40 voorerf:

gedeelte van het erf dat aan de voorkant van het gebouw is gelegen;

1.41 voorgevel:

de naar de weg, eventueel voetpad, vanwaar het gebouw hoofdzakelijk toegankelijk is, gekeerde gevel, indien een perceel met meerdere zijnde aan de weg grenst, geldt de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel;

1.42 vrijstaande woning:

een woning zonder gemeenschappelijke wand met een andere woning;

1.43 water en waterhuishoudkundige voorzieningen:

al het oppervlaktewater zoals sloten, greppels, (infiltratie)vrijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen. Alsmede voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie, en waterkwaliteit;

1.44 woning:

een gebouw of een gedeelte van een gebouw, krachtens aard en indeling geschikt en bestemd voor de huisvesting van één huishouden;

1.45 zorgwoning:

complex van ruimten, bedoeld voor een specifieke doelgroep die zorg behoeft.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de zijdelingse perceelgrens:

vanaf de buitenwerkse gevelvlakken dan wel, indien sprake is van overstekende daken met een overstekend gedeelte van meer dan 0,75 m, respectievelijk overstekken van meer dan 0,75 m, vanaf de buitenrand van het overstekende dak/de overstek, neerwaarts geprojecteerd, tot de kadastrale zijgrens van het perceel;

2.2 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.3 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.4 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 gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwwerken 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. Overstekken van daken, dieper dan 40 cm, worden meegerekend bij de oppervlakte van bouwwerken.

Bij het meten worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwvlak- of bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
met daarbij behorende:
- b. paden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. openbare nutsvoorzieningen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. het behoud van karakteristieke zandpaden, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - karakteristiek zandpad';
- h. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. bruggen, dammen en/of duikers;
- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

- a. Op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen voor nutsvoorzieningen worden gebouwd, waarbij geldt dat de inhoud per gebouwtje niet meer dan 30 m³ bedraagt, dan wel niet meer dan de bestaande inhoud indien deze meer bedraagt en de bouwhoogte niet meer dan 3 m, dan wel niet meer dan de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, geldt de volgende regel:
 1. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 3,5 m bedragen.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- het bebouwingsbeeld;
- de woonsituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden;
- de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden;

nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

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

- a. Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - karakteristiek zandpad' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. het planten of verwijderen van bomen en struiken en andere beplanting;

2. het gedeeltelijk verharden van zandpaden.

- b. Het bepaalde sub a is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, die:
 1. het normale onderhoud betreffen;
 2. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

- c. De sub a genoemde vergunningen kunnen slechts worden verleend indien de uitvoering daarvan dringend van aard is en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden van de gronden.

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen;
- b. bruggen, dammen en/of duikers;
- c. sloten, bermen en beplanting;
- d. tuinen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. bebossing;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. nutsvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

- a. Op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen voor nutsvoorzieningen worden gebouwd, waarbij geldt dat de inhoud per gebouwtje niet meer dan 30 m³ bedraagt, dan wel niet meer dan de bestaande inhoud indien deze meer bedraagt en de bouwhoogte niet meer dan 3 m, dan wel niet meer dan de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, geldt de volgende regel:
 - de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 12 m bedragen.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- het bebouwingsbeeld;
- de woonsituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden;
- de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden;

nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of bedrijf, als bedoeld in Bijlage 1 Lijst toelaatbare beroepen en vormen van bedrijvigheid bij wonen met een bedrijfsvloeroppervlakte van ten hoogste 60 m²;
- b. en daarnaast uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - bijzondere doeleinden' voor:
 1. zorgwoningen;
 2. meergezinswoningen;
 3. bijzondere doeleinden die zijn opgenomen in Bijlage 2 Lijst bijzondere doeleinden;
- c. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- d. wegen en paden;
- e. groenvoorzieningen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. tuinen, erven en terreinen;

met daaraan ondergeschikt:

- h. verkeer- en verblijfsgebied.

5.2 Bouwregels

Hoofdgebouwen

- a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
 1. het aantal woningen bedraagt niet meer dan 60;
 2. de panden mogen tot maximaal 5 aaneen worden gebouwd;
 3. het bebouwingspercentage bedraagt niet meer dan:
 - 45% voor vrijstaande woningen en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - bijzondere doeleinden';
 - 55% voor twee aaneen gebouwde woningen;
 - 65% voor aaneen gebouwde woningen;
 4. de voorgevels van twee aaneen of aaneen gebouwde hoofdgebouwen dienen op ten minste 3 m vanaf de bestemmingsgrens op het voorerf te worden gebouwd en de voorgevels van de hoofdgebouwen van vrijstaande woningen en de hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - bijzondere doeleinden' dienen op ten minste 5 m vanaf de bestemmingsgrens op het voorerf te worden gebouwd;
 5. de diepte van de hoofdgebouwen bedraagt niet meer dan:
 - 20 m voor vrijstaande woningen en hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - bijzondere doeleinden';
 - 15 m voor de overige woningen;
 6. de breedte van een pand bedraagt ten minste 5 m;
 7. de goothoogte van een hoofdgebouw bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - doeleinden' ten hoogste 4 m, voor overige hoofdgebouwen geldt dat de goothoogte ten hoogste 6 m bedraagt;
 8. de dakhelling van een hoofdgebouw bedraagt niet minder dan 30° en niet meer dan 60°;
 9. de afstand van een vrijstaand pand, dan wel de niet aangebouwde zijde van een aaneen gebouwd pand tot de perceelgrens zal ten minste 3 m bedragen.

Nutsvoorzieningen

- b. Voor het bouwen van gebouwen voor nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:
1. de inhoud bedraagt per gebouwtje niet meer dan 30 m³, dan wel niet meer dan de bestaande inhoud indien deze meer bedraagt;
 2. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m, dan wel niet meer dan de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt.

Bijbehorende bouwwerken

- c. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken, niet zijnde overkappingen, gelden de volgende regels:
1. de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mag niet minder dan 4 m bedragen en in geval van een platte afdekking niet minder dan 1 m;
 2. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 1 m bedragen, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;
 3. de gezamenlijke oppervlakte van vergunningplichtige bijbehorende bouwwerken, mag niet meer bedragen dan 50% van het bij het hoofdgebouw behorend achtererfgebied, met een maximum van 100 m², met dien verstande dat het bebouwingspercentage niet meer mag bedragen dan in lid 5.2 sub a is bepaald;
 4. bij de berekening van de oppervlakte telt het volgende oppervlak niet mee: een vlak van 20 m diepte bij vrijstaande woningen en 15 m bij overige woningen, gemeten vanaf de oorspronkelijke voorgevel en begrensd door de oorspronkelijke zijgevels van het hoofdgebouw;
 5. de goothoogte mag niet meer dan 3 m bedragen met dien verstande dat de goothoogte voor aangebouwde bouwwerken mag worden verhoogd tot niet meer dan 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw.

Overige bouwwerken

- d. Voor het bouwen van overige bouwwerken, gelden de volgende regels:
1. indien de overige bouwwerken zijnde vóór de voorgevel van het woonhuis en het verlengde daarvan worden gebouwd bedraagt de bouwhoogte maximaal 1 m, in overige gevallen 2 m;
 2. in aanvulling op en in afwijking van het bepaalde onder 1 geldt voor overkappingen dat:
 - de hoogte ten hoogste 3 m bedraagt;
 - de afstand tot de zijdelingse perceelgrenzen ten minste 1 m bedraagt;
 - de afstand van een overkapping tot de voorgevel van het woonhuis ten minste 1 m bedraagt;
 - de oppervlakte niet meer dan 30 m² mag bedragen.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- het bebouwingsbeeld;
- de woonsituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden;
- de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden;

nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

5.4 *Afwijken van de bouwregels*

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- het bebouwingsbeeld;
- de woonsituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden;
- de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden;

bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 5.2, sub a, onder 8 en toestaan dat de dakhelling van hoofdgebouwen voor maximaal 50% van het dakoppervlak wordt verminderd tot 0°;
- b. lid 5.2, sub a, onder 9 en toestaan dat de afstand van een gebouw tot de perceelgrens wordt verkleind;
- c. lid 5.2, sub c, onder 1 en toestaan dat de afstand wordt verminderd tot 2 m achter de voorgevel van het woonhuis, tenzij het een serre betreft, in welk geval deze afstand mag worden verminderd tot 1 m;
- d. lid 5.2, sub c, onder 2 en toestaan dat de afstand wordt verminderd tot 0 m.

5.5 *Specifieke gebruiksregels*

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in elk geval wordt begrepen:

- a. de bewoning van vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
- b. het gebruik van gronden en opstallen voor een bedrijf.

5.6 *Afwijken van de gebruiksregels*

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- het bebouwingsbeeld;
- de woonsituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden;
- de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden;

bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 5.1 en toestaan dat de oppervlakte voor een aan huis verbonden beroep, dan wel bedrijf wordt vergroot tot ten hoogste 100 m², met dien verstande dat deze de oppervlakte van het hoofdgebouw niet te boven mag gaan;
- a. lid 5.1 en toestaan dat gronden worden gebruikt voor bijzondere doeleinden die qua aard en omvang gelijk te stellen zijn met de bijzondere doeleinden die genoemd zijn in Bijlage 2 Lijst bijzondere doeleinden.

Artikel 6 Leiding - Riool

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van de rioolleidingen.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. het egaliseren en ophogen van gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
 2. het uitvoeren van graafwerkzaamheden dieper dan 0,3 m;
 3. het in de grond brengen van voorwerpen dieper dan 0,3 m;
 4. het aanleggen van oppervlakteverhardingen;
 5. het planten van bomen en het aanbrengen van andere beplantingen die dieper wortelen of kunnen wortelen dan 0,3 m.

- b. Het sub a bedoelde verbod is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:
 1. normaal onderhoud en beheer betreffen;
 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van de beheersverordening.

- c. De sub a bedoelde omgevingsvergunning wordt niet verleend indien onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het functioneren van de leiding.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 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 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met dit plan wordt in elk geval wordt begrepen het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting/prostitutiebedrijf.

8.2 Toegestaan gebruik

Onder een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt niet verstaan het gebruiken van een bijbehorend bouwwerk bij een woning ten dienste van bewoning door een persoon die vanwege zijn gezondheidstoestand is aangewezen op de niet bedrijfsmatige zorg van een bewoner van de woning.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

- A. Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van:
- a. de in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages voor zover dit gelet op het gebruik en/of de constructie noodzakelijk is;
 - b. de bestemmingsregels teneinde het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate aan te passen, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
 - c. de bestemmingsregels met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen van het terrein, mits de structuur van het plan niet wordt aangetast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de afwijking gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
 - d. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde opdat de bouwhoogte wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
 - e. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, opdat de bouwhoogte van kunstwerken en van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot niet meer dan 40 m;
 - f. de bestemmingsregels opdat de grenzen van het bouwvlak naar de buitenzijde worden overschreden door:
 1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen;
 2. gevel- en kroonlijsten, overstekende daken;
 3. (hoek)erkers over maximaal de halve gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen, met dien verstande dat:
 4. de bouwvlakgrens met niet meer dan 1,5 m mag worden overschreden;
 5. de afstand van een erker tot de naar de weg gekeerde perceelgrens niet minder dan 3 m mag bedragen;
 6. de gezamenlijke oppervlakte per erker niet meer dan 6 m² mag bedragen;
 7. de gezamenlijke oppervlakte van een erker niet wordt meegerekend bij de bepaling van de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken;
 - g. de bestemmingsregels en kan logiesverstrekking worden toegestaan, waarbij in ieder geval wordt getoetst aan de volgende criteria:
 1. vestiging is toegestaan binnen de gehele gemeente;
 2. vestiging moet plaatsvinden binnen bestaande bebouwing, en mag zowel in een hoofdgebouw als in een bijgebouw gerealiseerd worden. Er wordt uitgegaan van een bestaande entree (deur);
 3. in een bijgebouw mogen uitsluitend slaappleatsen met sanitaire voorzieningen worden gerealiseerd. Hieraan gekoppeld moet in het bijbehorende hoofdgebouw een ontbijtruimte, en mag een eventuele woonkamer, worden gerealiseerd;
 4. het bijgebouw dient in de directe nabijheid gesitueerd te zijn van het hoofdgebouw en dient een duidelijke relatie te hebben met het hoofdgebouw;
 5. de uiterlijke kenmerken van het bijgebouw moeten behouden blijven. Er mogen geen uiterlijke kenmerken van een woning worden toegevoegd;
 6. er mogen maximaal drie slaapkamers gerealiseerd worden;
 7. er mag geen keukenblok in de kamers worden gemaakt;
 8. het parkeren dient op het eigen erf plaats te vinden;
 9. er mag geen extra inrit worden aangelegd in verband met de vestiging;
 10. de vestiging is alleen toegestaan aan een verkeersontsluiting van voldoende omvang;
 11. de vestiging mag geen onevenredige afbreuk doen aan de milieusituatie van

agrarische bedrijven in de directe omgeving.

- B. Een omgevingsvergunning als bedoeld in dit artikel mag slechts worden verleend indien deze niet leidt tot een onevenredige aantasting van:
- het bebouwingsbeeld;
 - de woonsituatie;
 - de verkeersveiligheid;
 - de sociale veiligheid;
 - de milieusituatie;
 - de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden;
 - de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. 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 plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen 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, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

10.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan 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 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 overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van de bestemmingsplan Dunningen 3e fase, de Wijk'.

Plannaam Dunningen 3e fase, de Wijk

Plan-idn NL.IMRO.1690.BP00332-0401

Planstatus vastgesteld

Datum:

Opdrachtgever Gemeente De Wolden

Projectnummer

