GEMEENTEBLAD
Officiële uitgave van de gemeente Dinkelland

Nr. 485398
16 oktober
2026

Ontwerp Omgevingsplan gemeente Dinkelland - Wijziging 2026 - Stedelijk gebied Meester Muldersstraat 34, Denekamp

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Dinkelland,

besluit:

Artikel I

Het ontwerpbesluit tot wijziging van het omgevingsplan 'Wijziging 2026 – Stedelijk gebied Meester Muldersstraat 34, Denekamp' en de bijbehorende bestanden ter inzage te leggen,

zoals is aangegeven in Bijlage A.

Artikel II

Deze wijziging is opgesteld voor de nieuwbouw van basisschool de Zevenster, met kinderopvang en binnensportaccommodatie op locatie Meester Muldersstraat 34 Denekamp (Aveskamp).

Artikel III

Het ontwerpbesluit wijziging omgevingsplan ligt gedurende een periode van zes weken ter inzage. De startdatum en informatie over de mogelijkheid om te reageren is te vinden in de kennisgeving in het Gemeenteblad.

Aldus besloten door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Dinkelland, 13 oktober 2026.

Dit document bevat verschilmarkering t.o.v. eerdere regelingtekst.

Tekst en afbeeldingen die worden toegevoegd zijn onderstreept en groen gemarkeerd, of van een groen kader voorzien.

Tekst en afbeeldingen die worden verwijderd zijn doorgestreept en rood gemarkeerd, of van een rood kader voorzien.

Dit document is een ontwerpbesluit.

Bijlage A

A

Hoofdstuk 21 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 21 ~~[Gereserveerd]~~ Wijzigingen van het omgevingsplan

~~[Gereserveerd]~~

Afdeling 21.1 [Gereserveerd]

[Gereserveerd]

Afdeling 21.2 Wijziging 2026 - Stedelijk gebied Meester Muldersstraat 34, Denekamp

Paragraaf 21.2.1 Algemene bepalingen

Artikel 21.1 Toepassingsbereik

De regels in deze afdeling gaan over de locatie Wijziging Meester Muldersstraat 34 Denekamp en zijn van toepassing op een voor een regel bepaald werkingsgebied.

Artikel 21.2 Voorrangsbepaling

De regels in deze afdeling gelden in afwijking van het bepaalde in respectievelijk Hoofdstuk 2, 3 en 4 van het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Denekamp' of 'Denekamp, Aveskamp' zoals opgenomen in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan (bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet), indien en voor zover de regels met elkaar in strijd zijn.

Artikel 21.3 Aanvraagvereisten

De aanvraagvereisten, bedoeld in Paragraaf 22.5.2 van het omgevingsplan van de gemeente Dinkelland, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit hoofdstuk.

Artikel 21.4 Regels parkeren

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

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

Paragraaf 21.2.2 Aanwijzingen in de fysieke leefomgeving

Subparagraaf 21.2.2.1 Functionele gebieden

Artikel 21.5 Maatschappelijk

Er is een functie Maatschappelijk - Meester Muldersstraat 34 aangewezen in dit omgevingsplan.

Paragraaf 21.2.3 Planologische gebruiksactiviteiten

Subparagraaf 21.2.3.1 Algemene bepalingen

Artikel 21.6 Verboden activiteiten

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

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

Artikel 21.7 Ondergeschikte activiteiten en voorzieningen

Ondergeschikt aan de functie mogen gronden en bouwwerken worden gebruikt voor de volgende bijbehorende activiteiten en voorzieningen:

a. speelvoorzieningen;
b. wegen en paden;
c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
d. openbare nutsvoorzieningen;
e. groenvoorzieningen;
f. parkeervoorzieningen;
g. tuinen, erven en terreinen;
h. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Subparagraaf 21.2.3.2 Maatschappelijke activiteiten

Artikel 21.8 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf gaat over het uitoefenen van maatschappelijke activiteiten.

Artikel 21.9 Toegelaten activiteiten

Op de locatie Maatschappelijke activiteiten toegestaan - Meester Muldersstraat 34 zijn maatschappelijke activiteiten toegestaan.

Artikel 21.10 Verboden activiteiten

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

a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van zelfstandige horeca;
b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van zelfstandige detailhandel.

Paragraaf 21.2.4 Bouwactiviteiten

Subparagraaf 21.2.4.1 Algemene regels over bouwactiviteiten

Artikel 21.11 Aanwijzing vergunningplicht

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning gebouwen te (ver)bouwen en bouwwerken te realiseren en deze in stand te houden en te gebruiken, anders dan de vergunningvrije bouwactiviteiten bedoeld in Artikel 22.27 of Artikel 22.36.

Artikel 21.12 Bouwen ten behoeve van het gebruik

Een bouwactiviteit wordt verricht ten behoeve van de activiteiten als bedoeld in Paragraaf 21.2.3.

Artikel 21.13 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 21.14 Regels over het uiterlijk van bouwwerken

In afwijking van het bepaalde in Artikel 22.29, eerste lid onder b met betrekking tot het uiterlijk en situering van bouwwerken, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling, moet voldoen aan de beleidsregels 'Beeldkwaliteitsplan nieuwbouw basisschool de Zevenster' als bedoeld in artikel 4.19 Omgevingswet.

Artikel 21.15 Algemene bouwregels

Ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken, worden buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 1,00 meter bedraagt.

Subparagraaf 21.2.4.2 Hoofdgebouwen

Artikel 21.16 Toepassingsbereik

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de in deze subparagraaf opgenomen beoordelingsregels.

Artikel 21.17 Beoordelingsregels

1. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een Bouwvlak - Meester Muldersstraat 34 worden gebouwd;

2. De bouwhoogte van een hoofdgebouw mag ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding gebouw - maximum bouwhoogte (m) aangegeven hoogte bedragen.

Subparagraaf 21.2.4.3 Bijbehorende bouwwerken

Artikel 21.18 Toepassingsbereik

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de in deze subparagraaf opgenomen beoordelingsregels.

Artikel 21.19 Beoordelingsregels

1. Bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;

2. De goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag maximaal 3 meter bedragen;

3. De afstand van bijbehorende bouwwerken tot de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan dient minimaal 1 meter te bedragen;

4. De gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak mag maximaal 150 m^2 bedragen;

5. De nokhoogte van een bijbehorend bouwwerk moet minimaal 1 meter lager zijn dan de nokhoogte van het hoofdgebouw.

Subparagraaf 21.2.4.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Artikel 21.20 Toepassingsbereik

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de in deze subparagraaf opgenomen beoordelingsregels.

Artikel 21.21 Erf- en terreinafscheidingen

De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 1 m bedragen met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen op een afstand van meer dan 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan, ten hoogste 2 m mag bedragen;

Artikel 21.22 Kunstobjecten en speeltoestellen

De bouwhoogte van kunstobjecten of speeltoestellen mag ten hoogste 5 m bedragen;

Artikel 21.23 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 m bedragen.

Paragraaf 21.2.5 Aanlegactiviteiten

Subparagraaf 21.2.5.1 Algemene bepalingen

Artikel 21.24 Toepassingsbereik

Deze paragraaf is van toepassing op aanlegactiviteiten.

Subparagraaf 21.2.5.2 Voorwaardelijke verplichtingen

Artikel 21.25 Voorwaardelijke verplichting - Inrichtingsplan Meester Muldersstraat 34

Op de locatie Maatschappelijke activiteiten toegestaan - Meester Muldersstraat 34 is het uitvoeren van aanlegwerkzaamheden en het uitvoeren van grondwerkzaamheden uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarden:

a. de benodigde werkzaamheden zijn uitgevoerd volgens het inrichtingsplan aangeduid en toegelicht conform het in Bijlage III Overzicht Documentenbijlagen opgenomen Inrichtingsplan Meester Muldersstraat 34 Denekamp, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inrichting;
b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de functie worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen 24 maanden na het tijdstip van onherroepelijk worden van het omgevingsplan geheel uitvoering is gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen, conform het in Bijlage III Overzicht Documentenbijlagen opgenomen Inrichtingsplan Meester Muldersstraat 34 Denekamp, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

Artikel 21.26 Voorwaardelijke verplichting - waterberging Meester Muldersstraat 34

Het gebruik van gronden en bouwwerken met deze functie voor Maatschappelijke activiteiten toegestaan - Meester Muldersstraat 34 is slechts toegestaan indien de waterbergingsvoorzieningen met inachtneming van het in Bijlage III Overzicht Documentenbijlagen opgenomen Waterhuishoudkundig plan Meester Muldersstraat 34 Denekamp zijn aangelegd en nadien in stand gehouden worden.

Subparagraaf 21.2.5.3 Vergunningplichtige aanlegactiviteiten

Artikel 21.27 Vergunningplichtige aanlegactiviteiten

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning gronden en bouwwerken te gebruiken in afwijking van het in Bijlage III Overzicht Documentenbijlagen opgenomen Inrichtingsplan Meester Muldersstraat 34 Denekamp. Bij het afwijken van het Inrichtingsplan Meester Muldersstraat 34 Denekamp dient voldaan te worden aan de volgende voorwaarde:

a. de alternatieve landschapsmaatregelen zijn kwalitatief en kwantitatief minimaal gelijkwaardig aan de in het Inrichtingsplan Meester Muldersstraat 34 Denekamp opgenomen landschapsmaatregelen en voorzien in een minimaal gelijk beschermingsniveau van de landschappelijke waarden waarvoor de in het Inrichtingsplan Meester Muldersstraat 34 Denekamp genoemde landschapsmaatregelen zijn bepaald.

Artikel 21.28 Vergunningplichtige aanlegactiviteiten

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning gronden en bouwwerken te gebruiken in afwijking van de in het Waterhuishoudkundig plan Meester Muldersstraat 34 Denekamp opgenomen waterbergingsvoorzieningen, zoals opgenomen in Bijlage III Overzicht Documentenbijlagen. Bij het afwijken van de waterbergingsvoorzieningen in het Waterhuishoudkundig plan Meester Muldersstraat 34 Denekamp dient voldaan te worden aan de volgende voorwaarden:

a. er wordt aangetoond dat met deze waterbergingsvoorzieningen minimaal een gelijk waterbergingsniveau als met de waterbergingsvoorzieningen in het Waterhuishoudkundig plan Meester Muldersstraat 34 Denekamp wordt behaald;
b. er is geen onevenredige aantasting van functies van de gronden en bouwwerken.

Paragraaf 21.2.6 Overgangsrecht

Artikel 21.29 Overgangsrecht bouwwerken

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

2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in Artikel 21.29, eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

3. Artikel 21.29, 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.

Artikel 21.30 Overgangsrecht gebruiken

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

B

Na bijlage I worden twee bijlagen ingevoegd, luidende:

Bijlage II Overzicht Informatieobjecten

Inrichtingsplan Meester Muldersstraat 34, Denekamp	/join/id/regdata/gm1774/2026/pdf_b017ed6e-6807-49f0-af99-450bf4a898ec/nld@2026-10-16;1043
Waterhuishoudkundig plan Meester Muldersstraat 34 Denekamp	/join/id/regdata/gm1774/2026/pdf_c9d95100-65ed-4776-863a-6cbc0daf6665/nld@2026-10-16;1043
bouwvlak - meester muldersstraat 34	/join/id/regdata/gm1774/2026/gio57021be5-e2d2-4827-9ab5-abf1d65deea7/nld@2026-10-12;82-0
gebouw-maximumbouwhoogte(m)	/join/id/regdata/gm1774/2026/gio6cb1090a-39ea-11ef-ad93-005056a17aa1/nld@2026-10-01;3-0
maatschappelijk - meester muldersstraat 34	/join/id/regdata/gm1774/2026/gio0b2c1dfb-f7ae-4425-af85-9b4152453642/nld@2026-10-12;83-0
maatschappelijke activiteiten toegestaan - meester muldersstraat 34	/join/id/regdata/gm1774/2026/gio64bae09b-7b43-41f9-9224-11c71dca9f43/nld@2026-10-12;81-0
wijziging meester muldersstraat 34 denekamp	/join/id/regdata/gm1774/2026/giof187adfa-db6c-42e7-b61f-5b36e5d2b4ab/nld@2026-10-12;80-0

Bijlage III Overzicht Documentenbijlagen

Inrichtingsplan Meester Muldersstraat 34 Denekamp

Inrichtingsplan Meester Muldersstraat 34, Denekamp.pdf

Waterhuishoudkundig plan Meester Muldersstraat 34 Denekamp

Waterhuishoudkundig plan Meester Muldersstraat 34 Denekamp.pdf

Motivering

Ruimtelijke motivering Wijziging 2026 - Meester Muldersstraat 34 Denekamp:
/join/id/pubdata/gm1774/2026/13pdf77877a1f-cc3a-4068-9226-cc57b6235d34/nld@2026-10-14;1043