



gemeente Winterswijk

Bestemmingsplan

Spoorzone - De Driemark

17 december 2009

Planregels

PLANREGELS

Inhoudsopgave	Pagina
1. Inleidende regels	40
Artikel 1 Begrippen	40
Artikel 2 Wijze van meten	44
Bestemmingsregels	45
Artikel 3 Groen (G)	45
Artikel 4 Maatschappelijk (M)	45
Artikel 5 Verkeer (V)	45
Artikel 6 Verkeer (V-sp)	46
Artikel 7 Verkeer (V-vb)	46
Algemene regels	47
Artikel 8 Anti-dubbelregel	47
Artikel 9 Algemene bouwregels	47
Artikel 10 Algemene gebruiksregels	47
Artikel 11 Algemene ontheffingsregels	47
Overgangs- en slotregels	49
Artikel 13 Overgangsrecht	49
Artikel 14 Strafbepaling	49
Artikel 15 Slotregel	50

INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1. het plan

het bestemmingsplan Spoorzone - de Driemark van de gemeente Winterswijk;

2. de plankaart

de plankaart van het bestemmingsplan Spoorzone - de Driemark;

3. aanbouw

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

4. aanduiding

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

5. aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

6. beroep aan huis

een dienstverlenend beroep op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied, dat in of bij de woning wordt uitgeoefend door de gebruik(st)er, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

7. bebouwing

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

8. bebouwingspercentage

een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwvlak aangeeft, dat maximaal mag worden bebouwd, tenzij in de regels anders is bepaald;

9. bestaand

bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van terinzagelegging is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald
bij gebruik: het gebruik dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald;

10. bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

11. bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

12. bijgebouw

een op zichzelf staand, al dan vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

13. bouwen

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

14. bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door gelijkende of bij benadering gelijkende hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

15. bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

16. bouwperceel

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

17. bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

18. bouwvlak

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

19. bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

20. gebouw

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

21. hoofdgebouw

een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

22. onderbouw

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 m boven het peil is gelegen;

23. ontheffing

een ontheffing als bedoeld in artikel 3.6. lid 1 sub c van de Wet op de ruimtelijke ordening;

24. overkapping

een bouwwerk op het erf van een gebouw of standplaats, dat strekt tot vergroting van het woongenot van het gebouw of de standplaats en dat, voor zover gebouwd vóór (het verlengde van) de voorgevel van een gebouw, geen tot de constructie zelf behorende wanden heeft en, voor zover gebouwd achter (het verlengde van) de voorgevel van een gebouw, maximaal drie wanden heeft waarvan maximaal twee tot de constructie behoren;

25. peil

voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;

voor een bouwwerk waarvan de hoofdingang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

indien in of op het water wordt gebouwd: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabij gelegen punt waar het water grenst aan het vaste land;

26. prostitutie

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

29. publieksgerichte dienstverlening

een bedrijfsmatige activiteit uitsluitend of overwegend gericht op het verlenen van diensten aan consumenten met een rechtstreeks contact met het publiek (baliefunctie), niet zijnde kantoren, detailhandel, horeca en/of seksuele dienstverlening;

30. raamprostitutie

een seksinrichting met één of meer ramen van waarachter de prostituee/prostituë tracht de aandacht van passanten op zich te vestigen;

31. seksinrichting

een voor publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische/pornografische aard plaatsvinden, waaronder in ieder geval worden verstaan een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

32. straatprostitutie

het door handelen, houding, woord, gebaar of op andere wijze passanten bewegen, uitnodigen dan wel aanlokken tot prostitutie;

34. uitbouw

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm kan worden onderscheiden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

35. 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 op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan kennelijk als zodanig diende te worden aangemerkt;

Artikel 2 - Wijze van meten

2.1 Bij toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

1. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens
tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk,
waar die afstand het kortst is;
2. 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;
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, met dien verstande dat balkonhekken
tot 1 m bij aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen hierbij niet worden
meegerekend;
4. de horizontale diepte van een gebouw
de diepte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd;
5. de inhoud van een bouwwerk
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart
van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
6. de oppervlakte van een bouwwerk
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts
geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het
bouwwerk;
7. de oppervlakte van een overkapping
tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd
op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping.

2.2.

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte
bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen,
schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken
buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 1 m
bedraagt.

2. BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 - Groen (G)

3.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. plantsoenen, groenstroken, (fiets-)paden, bermen met beplanting en speelvoorzieningen;
- b. de waterhuishouding en waterberging;
- c. kunstwerken;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. in- en/of uirit(ten) voor zover noodzakelijk voor de verkeersafwikkeling, onder de voorwaarde dat maximaal die oppervlakte, die strikt noodzakelijk is voor de aanleg en verkeersveiligheid, hiervoor wordt aangewend en waarbij de bestaande groenkwaliteit zoveel mogelijk behouden blijft; een en ander met bijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde en met inachtneming van de Keur van het Waterschap.

3.2. Bouwregels

Toegestaan zijn bouwwerken met een maximale hoogte van 2 m, met dien verstande dat de maximale oppervlakte van een nutsvoorziening 15 m² en de hoogte maximaal 3 meter mag bedragen.

Artikel 4 - Maatschappelijk (M)

4.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. medische instellingen;
 - b. sociaal-culturele instellingen;
 - c. religieuze instellingen;
 - d. sport;
 - e. educatieve instellingen;
 - f. openbare dienstverlenende instellingen
 - g. parkeervoorzieningen
 - h. fiets- en voetgangerstunnel;
- met bijbehorende bebouwing.

4.2. Bouwregels

De bebouwing dient te voldoen aan de volgende voorschriften:

- a. de gebouwen en bouwwerken mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken worden opgericht;
- b. de maximale hoogte van de gebouwen en bouwwerken staat op de plankaart weergegeven;
- c. bouwwerken, geen gebouw zijnde, met een maximale hoogte van 10 m zijn tevens buiten het bouwvlak toegestaan;
- d. de hoogte van terreinafscheidingen mag maximaal 3 m mag bedragen.

Artikel 5 - Verkeer (V)

5.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en straten, met een functie voornamelijk gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer;
- b. wandel- en fietspaden;
- c. parkeer-, groenvoorzieningen;
- d. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;

met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan met een hoogte van maximaal 10 m.

Artikel 6 – Verkeer (V-sp)

6.1. Bestemmingsbeschrijving

De op de plankaart aangewezen gronden zijn bestemd voor spoorwegdoeleinden en een fiets- en voetgangerstunnel met bijbehorende bouwwerken, parkeer-, groen-, en overige voorzieningen.

6.2. Bouwregels

Uitsluitend de volgende bebouwing is toegestaan:

- a. de gebouwen en bouwwerken mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken worden opgericht;
- b. bouwwerken met een maximale hoogte van 2,5 meter met uitzondering van een nutsvoorziening waarvan de hoogte maximaal 3 m bedraagt. De maximale oppervlakte van een nutsvoorziening bedraagt 15 m²;
- c. bouwwerken, geen gebouw zijnde, met een maximale hoogte van 10 m.

Artikel 7. Verkeer (V-vb)

7.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeersdoeleinden ten behoeve van bestemmingsverkeer in de vorm van woonstraten, woonpaden, en fiets- en voetgangerstunnels met bijbehorende parkeer-, groen- en speelvoorzieningen;
 - b. de waterhuishouding en waterberging;
 - c. kunstwerken;
 - d. nutsvoorzieningen;
- een en ander met bijbehorende bouwwerken.

7.2. Bouwvoorschriften

Uitsluitend de volgende bebouwing is toegestaan:

- 1. bouwwerken, geen gebouw zijnde, met een maximale hoogte van 10 m,
- 2. bouwwerken met een maximale hoogte van 2 meter met uitzondering van een nutsvoorziening waarvan de hoogte maximaal 3 m bedraagt. De maximale oppervlakte van een nutsvoorziening bedraagt 15 m².

3. ALGEMENE REGELS

Artikel 8 - Anti-dubbeltelregel

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 9 - Algemene bouwregels

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen: de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen; de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer; de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten; het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen; de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden; de ruimte tussen bouwwerken.

Artikel 10 - Algemene gebruiksregels

10.1. Het is verboden de in het plan begrepen gronden en de daarop voorkomende bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in het plan aan de grond gegeven bestemming(en);

10.2. Tot een gebruik, strijdig met in het plan aan de grond gegeven bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- b. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- c. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting en/of escortbedrijf en raam- en straatprostitutie alsmede een gebruik voor verkoop en opslag van vuurwerk.

Artikel 11 - Algemene ontheffingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, ontheffing verlenen van:

- de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geven;
- de bestemmingsbepalingen voor het bouwen met een geringe mate van afwijking van de plaats en richting van de bestemmingsgrenzen indien dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden ten opzichte van de feitelijke situatie of in die gevallen waar een rationele verkaveling van de gronden een geringe afwijking vergt;
- de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
- het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits:

1. de oppervlakte van de vergroting niet meer dan 10% bedraagt;
2. de hoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw bedraagt.

4. OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 13. Overgangsrecht

13.1. Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan 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, gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd; na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

13.2. Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van lid 13.1. voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 13.1. met maximaal 10%.

13.3. Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 13.1. 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.

13.4. Overgangsrecht gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

13.5. Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 13.4., 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.

13.6. Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 13.4, 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.

13.7. Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 13.4. 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 14 – Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in artikel 9.1. wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a , onder 2o, van de Wet op de economische delicten.

Artikel 15 - Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van bestemmingsplan Spoorzone De Driemark van de gemeente Winterswijk.

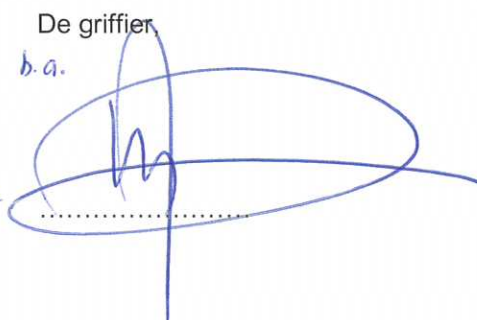
Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 17 december 2009, nr. XII - 2

De voorzitter,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'M. O. B. van', written over a dotted line.

De griffier,

b.g.

A large, stylized handwritten signature in blue ink, written over a dotted line.