

**Bestemmingsplan
Meddo - Roetendael Plus
Gemeente Winterswijk**

Planregels

projectnr. 162401
revisie 06
juli 2009

Opdrachtgever

WBC Projekten BV
Postbus 278
7100 AG WINTERSWIJK

datum vrijgave

6 juli 2009

beschrijving revisie 06

Definitief

goedkeuring

P. Jetten

vrijgave

J. Ogink

Inhoudsopgave

Blz.

Hoofdstuk 1	Inleidende bepalingen	2
Artikel 1	Begripsbepalingen	2
Artikel 2	Wijze van meten	5
Artikel 3	Werking van bebouwingsgrenzen	6
Hoofdstuk 2	Bestemmingsbepalingen	7
Artikel 4	Groen	7
Artikel 5	Verkeer (V)	8
Artikel 6	Water (WA)	9
Artikel 7	Wonen (W)	10
Artikel 8	Woongebied (WG)	13
Hoofdstuk 3	Algemene bepalingen	18
Artikel 9	Algemene gebruiksbe­paling	18
Artikel 10	Algemene ontheffingsbepalingen	19
Artikel 11	Algemene procedureregels	20
Artikel 12	Anti-dubbel­tel­bepaling	21
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotbepalingen	22
Artikel 13	Overgangsbepalingen	22
Artikel 14	Strafbepaling	23
Artikel 15	Slotbepaling	24

Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze planregels wordt verstaan onder:

- a. het plan
het bestemmingsplan Meddo - Roetendael Plus van de gemeente Winterswijk;
- b. het bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels als vervat in het GML-bestand NL.IMRO;
- c. aan-huis-verbonden bedrijf
het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, in tegenstelling tot de in het volgende begrip omschreven beroepsmatige activiteiten, gericht op consumentenverzorging geheel of overwegend door middel van handwerk en waarvan de omvang in de activiteit als zodanig is, dat de activiteiten in een woning en de daarbij behorende aan- en uitbouwen c.q. bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, mits deze activiteiten op generlei wijze vergunning-, danwel meldingsplichtig zijn op grond van enige milieuwetgeving;
- d. aan-huis-verbonden beroep
een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten, op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang en aard in een woning en daarbij behorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met overwegend behouden van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, zomede beroepen die op basis van jurisprudentie worden beschouwd als aan-huis-gebonden. Behoudens de op basis van jurisprudentie toegelaten beroepen, mogen de uit te oefenen activiteiten op generlei wijze vergunning-, danwel meldingsplichtig zijn op grond van enige milieuwetgeving;
- e. 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;
- f. aanduidingsgrens
de grens van een aanduiding, indien het een vlak betreft;
- g. aanduidingsvlak
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde aanduiding, begrensd door een aanduidingsgrens;
- h. bebouwing
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

- i. bebouwingsgrens
een geometrisch bepaalde lijn, die niet door bebouwing mag worden overschreden, behoudens krachtens deze planregels toegelaten afwijkingen;
- j. bestemmingsgrens
de grens van een bestemmingsvlak;
- k. bestemmingsvlak
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- l. 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;
- m. bouwlaag
Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door, op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd met inbegrip van de begane grond.
- n. bouwperceel
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de planregels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- o. bouwperceelsgrens
de grens van een bouwperceel;
- p. bouwvlak
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de planregels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;
- q. bouwwerk
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- r. bijgebouw
een gebouw dat in ruimtelijk opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;
- s. complex
een gebouw bestaande uit meerdere woningen dat in enigerlei vorm van samenwerking door de rechthebbenden wordt beheerd;
- t. gebouw
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

- u. **hoofdgebouw**
een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken, met inbegrip van aan- en uitbouwen;
- v. **nadere eis**
een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder d van de Wet ruimtelijke ordening;
- w. **nutsvoorzieningen**
voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoalsabri's, transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie;
- x. **ontheffing**
een ontheffing als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder c van de Wet ruimtelijke ordening;
- y. **overkapping**
een bouwwerk bestaande uit maximaal twee al dan niet tot de constructie behorende wanden.
- z. **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 hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het omliggend afgewerkt terrein, bij voltooiing van de bouw;
- aa. **seniorenwoning**
een woning die, bouwkundig gezien, geschikt is voor de huisvesting van senioren waarvan tenminste één van de leden van het huishouden 55 jaar of ouder is.
- bb. **voorgevel**
het gedeelte van het bouwvlak dat gericht is naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd;
- cc. **vorste bebouwingsgrens**
de naar de openbare weg of verblijfgebied gekeerde bebouwingsgrens (zoals die geometrisch nadrukkelijk is aangegeven);
- dd. **vorste bouwperceelsgrens**
een lijn die een bouwperceel van de openbare weg scheidt;
- ee. **woning**
een (gedeelte van een) gebouw, dat bestaat uit een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van niet meer dan één afzonderlijk huishouden.
- ff. **zone**
een in het plan als zodanig aangegeven gebied, waarvoor speciale, aanvullende bepalingen gelden in verband met de afweging van alle in het geding zijnde belangen.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Meten

Bij de toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

de oppervlakte van een gebouw
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of hart van de scheidingsmuren,
neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte
bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

de inhoud van een bouwwerk
tussen de bovenzijde van de begane grondvloer (peil), de buitenzijde van de
gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en
dakkapellen;

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 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;

afstanden
kortste afstanden tussen bouwwerken onderling alsmede kortste afstanden van
bouwwerken tot erfafscheidingen gemeten vanaf enig deel van het bouwwerk;

bebouwingspercentage
de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen op een bouwperceel ten opzichte van
dat bouwperceel uitgedrukt in procenten.

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde over het bouwen binnen bouwvlakken of
bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters,
kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en
kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing
gelaten, mits de bouw- cq bestemmingsvlakken met niet meer dan 1 meter wordt
overschreden.

Artikel 3 Werking van bebouwingsgrenzen

De bebouwingsgrenzen mogen uitsluitend worden overschreden door:

- a. krachtens lid 7.3 en lid 10.1 van dit bestemmingsplan ontheven bouwwerken;
- b. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, erkers, serres, entreeportalen, veranda's afdaken en aan- en uitbouwen mits:
 - de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,5 m;
 - voor wat betreft veranda's, erkers en serres de breedte niet meer bedraagt dan 75% van de breedte van de betreffende gevel;
 - voor wat betreft aan- en uitbouwen de hoogte niet meer bedraagt dan 3 m, met uitzondering van trappenhuizen, balkons en galerijen;
 - de afstand tot de openbare ruimte minimaal 2 m bedraagt;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,5 m.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsbepalingen

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Groen" aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen en beplanting.

4.2 Bouwregels

Op gronden als bedoeld in lid 4.1 zijn geen bouwwerken toegestaan.

Artikel 5 Verkeer (V)

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Verkeer" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en wandel- en fietspaden;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. uitritten;
- d. groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
- e. een speelterrein ter plaatse van de aanduiding "Speelterrein".
- f. watervoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Bouwen is uitsluitend toegestaan ten dienste van de in lid 5.1 omschreven doeleinden.

5.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken gelden naast het bepaalde in lid 5.2.1 de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van gebouwen mag niet meer dan 4 m bedragen;
- b. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal bedragen 6 m;
- c. de oppervlakte van bouwwerken ten dienste van nutsvoorzieningen, mag niet meer dan 9 m² bedragen.

Artikel 6 Water (WA)

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Water" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterpartijen;
- b. waterberging, waterhuishouding, waterlopen;
- c. daarbij behorende waterbouwkundige kunstwerken, zoals oeverbeschoeiingen, duikers, bruggen en stuwen.

met de daarbij behorende:

- d. inlaatplaatsen ten behoeve van onderhoud water;
- e. schouw-, voet- en fietspaden;
- f. groenvoorzieningen;
- g. bijbehorende oevers en taluds.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Op de gronden zoals bedoeld in lid 6.1 mogen uitsluitend waterbouwkundige kunstwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, zoals oeverbeschoeiingen, duikers, bruggen en stuwen, voorzover deze bouwwerken ter plaatse noodzakelijk zijn in het kader van de waterbeheersing of voor verkeersdoeleinden.

6.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt naast het bepaalde in lid 6.2.1 de volgende bepaling dat de bouwhoogte van deze bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer mag dan 4 m bedragen.

Artikel 7 Wonen (W)

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. vrijstaande woningen;
- b. twee-aan-een-woningen;
- c. aaneengebouwde woningen;
- d. seniorenwoningen, ter plaatse van de aanduiding seniorenwoningen;
- e. praktijk- en kantoorruimten voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep, met dien verstande, dat maximaal 50 m² van de vloeroppervlakte van de woning en de bijgebouwen ten behoeve van deze activiteiten in gebruik mag zijn en dat de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;

met de daarbij behorende:

- f. erven en tuinen;
- g. (voet)paden;
- h. bijgebouwen;
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Bouwen is uitsluitend toegestaan ten dienste van de in lid 7.1 omschreven doeleinden.

7.2.2 Woningen

Voor het bouwen van woningen gelden naast het bepaalde in lid 7.2.1 de volgende bepalingen:

- a. woningen mogen uitsluitend binnen aangegeven bouwvlakken worden opgericht;
- b. het aantal wooneenheden in een bouwvlak mag niet meer bedragen geometrisch is aangegeven;
- c. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding "seniorenwoningen" mogen seniorenwoningen worden gebouwd;
- d. de afstand van hoofdgebouwen en/of bijgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt:
 1. bij vrijstaande woningen minimaal 2,5 m, met dien verstande dat aan één zijde van het hoofdgebouw en/of bijgebouw die afstand minder dan 2,5 m mag bedragen, mits dit deel van het hoofdgebouw minimaal 2,5 m achter de voorgevel en met een maximale hoogte van 3 m wordt gebouwd;
 2. bij twee-aan-een-woningen minimaal 2,5 m aan één zijde, met dien verstande, dat aan die zijde die afstand minder 2,5 m mag bedragen, mits dit deel van het hoofdgebouw minimaal 2,5 m achter de voorgevel en met een maximale hoogte van 3 m wordt gebouwd;
 3. bij aaneengebouwde woningen: aan de niet-aangebouwde zijde van de eindwoningen minimaal 2,5 m, met dien verstande, dat aan die zijde die afstand minder 2,5 m mag bedragen, mits dit deel van het hoofdgebouw minimaal 2,5 m achter de voorgevel en met een maximale hoogte van 3 m wordt gebouwd;
 4. bij seniorenwoningen: aan de niet-aangebouwde zijde van de eindwoningen minimaal 1 m, met dien verstande, dat aan die zijde die afstand minder 1 m mag bedragen, mits dit deel van het hoofdgebouw

- minimaal 2,5 m achter de voorgevel en met een maximale hoogte van 3 m wordt gebouwd;
- e. de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan geometrisch is bepaald;
 - f. de voorgevels van hoofdgebouwen dienen in of tot maximaal 3 m achter de voorste bebouwingsgrens te worden gebouwd;
 - g. de afstand tussen de voorgevel en achtergevel van hoofdgebouwen (hoofdgebouwstrook) bedraagt:
 1. bij vrijstaande woningen maximaal 15 m met dien verstande, dat deze afstand ten aanzien van de eerste bouwlaag 20 m mag bedragen;
 2. bij twee-aan-een-woningen maximaal 12 m met dien verstande, dat deze afstand ten aanzien van de eerste bouwlaag 15 m mag bedragen;
 3. bij aaneengebouwde woningen en seniorenwoningen: maximaal 10 m met dien verstande, dat deze afstand ten aanzien van de eerste bouwlaag 13 m mag bedragen;
 - h. de onder g. bedoelde hoofdgebouwstrook mag aan de achterzijde worden overschreden door delen van het hoofdgebouw mits:
 1. de goot- en bouwhoogte van dat deel van het hoofdgebouw maximaal 3 m bedraagt;
 2. de oppervlakte van het achter de hoofdgebouwstrook gelegen deel van het hoofdgebouw maximaal 50 m² bedraagt, met dien verstande, dat deze oppervlakte in mindering wordt gebracht op de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen;
 3. het bebouwingspercentage maximaal 50% bedraagt;
 - i. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen per hoofdgebouw mag maximaal bedragen:
 1. op bouwpercelen tot 350 m²: 50 m²;
 2. op bouwpercelen tot 750 m²: 60 m²;
 3. op bouwpercelen tot 1.000 m²: 70 m²;
 4. op bouwpercelen tot 1.250 m²: 80 m²;
 5. op bouwpercelen tot 1.500 m²: 90 m²;
 6. op bouwpercelen groter dan 1.500 m²: 100 m²;met dien verstande, dat het bebouwingspercentage maximaal 50% mag bedragen en met inachtneming van het bepaalde onder h;
 - j. bijgebouwen dienen minimaal 2,5 m achter het verlengde van de voorgevel van de woning te worden gebouwd;
 - k. bij vrijstaande en twee-aan-eengebouwde woningen en eindwoningen van aaneengebouwde woningen dienen bijgebouwen minimaal 10 m achter de voorste bouwperceelsgrens;
 - l. de goot- en bouwhoogte van bijgebouwen mag respectievelijk maximaal 3 en 6,5 m bedragen;
 - m. overkappingen dienen minimaal 1 m achter het verlengde van de voorgevel van de woning te worden gebouwd;
 - n. de hoogte van overkappingen mag maximaal 3 m bedragen;
 - o. de gezamenlijke oppervlakte van overkappingen per hoofdgebouw mag maximaal 25 m² bedragen;
 - p. de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal bedragen:
 - 1 m voor zover het betreft gronden gelegen vóór de voorgevel van (het verlengde van) het hoofdgebouw;
 - 2 m voor zover het betreft gronden gelegen achter de voorgevel van (het verlengde van) het hoofdgebouw.

7.2.5 Parkeerplaatsen

- a. Er dient gemiddeld 2,3 parkeerplaats per vrijstaande woning, twee-aan-eengebouwde woning en eindwoning van aaneengebouwde woningen te worden gerealiseerd;
- b. Er dient gemiddeld 1,0 parkeerplaats per seniorenwoningen ter plaatse van de aanduiding seniorenwoningen te worden gerealiseerd;
- c. Bij vrijstaande woningen, twee-aan-eengebouwde woningen en eindwoningen van aaneengebouwde woningen, dient de mogelijkheid voor het stallen of parkeren van ten minste twee auto's per woning op het eigen terrein aanwezig te zijn. Deze parkeerplaatsen worden in de telling van het gemiddeld aantal parkeerplaatsen als 1,5 parkeerplaats beschouwd;
- d. Bij een complex gestapelde woningen dient ten minste 1,5 parkeerplaats per woning op het betreffende bouwperceel te worden gerealiseerd.

7.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 7.2.2 onder a. en f. ten behoeve van de bouw van het hoofdgebouw voorbij enige bebouwingsgrens of meer dan 3 m achter de voorste bebouwingsgrens, mits:

1. het samenhangend straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad;
2. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
3. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
4. een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is gegarandeerd.

7.4 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 7.1 ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf, mits:

1. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
2. bedoeld gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu oplevert en geen onevenredige afbreuk doet aan het woonkarakter van de buurt. Dit betekent onder meer dat:
 - geen ontheffing wordt verleend voor inrichtingen in de zin van de Wet milieubeheer;
 - het bedrijfsmatige gebruik met het woonkarakter in de omgeving in overeenstemming moet zijn;
3. het niet betreft zodanige verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere voorwaarden te stellen ten aanzien van parkeerplaatsen op het bijbehorende bouwperceel;
4. de bedrijfsactiviteiten geen detailhandel betreffen, uitgezonderd detailhandel die een nevenactiviteit betreft van de uitoefening van het bedrijf en daaraan ondergeschikt is;
5. ten hoogste 50 m² van de oppervlakte van de woning en de bijgebouwen ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten in gebruik is.

Artikel 8 Woongebied (WG)

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Woongebied" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. vrijstaande, twee-aan-een-, aaneengebouwde en gestapelde woningen;
- b. praktijk- en kantoorruimten voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep, met dien verstande, dat maximaal 50 m² van de oppervlakte van de woning en de bijgebouwen ten behoeve van deze activiteiten in gebruik mag zijn en dat de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
- c. hoofdontsluitingswegen;
- d. de entree van een hoofdontsluitingsweg ter plaatse van de aanduiding "Entree hoofdontsluitingsweg";
- e. de entree van een voet- en fietspad ter plaatse van de aanduiding "Entree weg langzaam verkeer";

met de daarbij behorende:

- f. erven en tuinen;
- g. wegen en paden;
- h. verblijfsgebieden;
- i. parkeervoorzieningen;
- j. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- k. groenvoorzieningen;
- l. water;
- m. nutsvoorzieningen;
- n. speelvoorzieningen;
- n. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Bouwen is uitsluitend toegestaan ten dienste van de in lid 8.1 omschreven doeleinden.

8.2.2 Woningen

Voor het bouwen van vrijstaande, twee-aan-een-, aaneengebouwde en gestapelde woningen gelden naast het bepaalde in lid 8.2.1 de volgende bepalingen:

- a. woningen mogen uitsluitend binnen de aangegeven bouwvlakken worden opgericht;
- b. het aantal wooneenheden in een bouwvlak mag niet meer bedragen dan geometrisch is aangegeven;
- c. de afstand van hoofdgebouwen en/of bijgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt:
 1. bij vrijstaande woningen minimaal 2,5 m, met dien verstande dat aan één zijde van het hoofdgebouw en/of bijgebouw die afstand minder dan 2,5 m mag bedragen, mits dit deel van het hoofdgebouw minimaal 2,5 m achter de voorgevel en met een maximale hoogte van 3 m wordt gebouwd;
 2. bij twee-aan-een-woningen minimaal 2,5 m aan één zijde, met dien verstande, dat aan die zijde die afstand minder 2,5 m mag bedragen, mits dit deel van het hoofdgebouw minimaal 2,5 m achter de voorgevel en met een maximale hoogte van 3 m wordt gebouwd;
 3. bij aaneengebouwde woningen: aan de niet-aangebouwde zijde van de eindwoningen minimaal 2,5 m, met dien verstande, dat aan die zijde die

- afstand minder 2,5 m mag bedragen, mits dit deel van het hoofdgebouw minimaal 2,5 m achter de voorgevel en met een maximale hoogte van 3 m wordt gebouwd;
- d. de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan geometrisch is aangegeven;
 - e. de afstand tussen de voorgevel en achtergevel van hoofdgebouwen (hoofdgebouwstrook) bedraagt:
 1. bij vrijstaande woningen maximaal 15 m met dien verstande, dat deze afstand ten aanzien van de eerste bouwlaag 20 m mag bedragen;
 2. bij twee-aan-een-woningen maximaal 12 m met dien verstande, dat deze afstand ten aanzien van de eerste bouwlaag 15 m mag bedragen;
 3. bij aaneengebouwde woningen: maximaal 10 m met dien verstande, dat deze afstand ten aanzien van de eerste bouwlaag 13 m mag bedragen;
 - f. de onder e. bedoelde hoofdgebouwstrook mag aan de achterzijde worden overschreden door delen van het hoofdgebouw mits:
 1. de hoogte van dat deel van het hoofdgebouw maximaal 3 m bedraagt;
 2. de oppervlakte van het achter de hoofdgebouwstrook gelegen deel van het hoofdgebouw maximaal 50 m² bedraagt, met dien verstande, dat deze oppervlakte in mindering wordt gebracht op de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen;
 3. het bebouwingspercentage maximaal 50% bedraagt;
 - g. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen per hoofdgebouw mag maximaal bedragen:
 1. op bouwpercelen tot 350 m²: 50 m²;
 2. op bouwpercelen tot 750 m²: 60 m²;
 3. op bouwpercelen tot 1.000 m²: 70 m²;
 4. op bouwpercelen tot 1.250 m²: 80 m²;
 5. op bouwpercelen tot 1.500 m²: 90 m²;
 6. op bouwpercelen groter dan 1.500 m²: 100 m²;met dien verstande, dat het bebouwingspercentage maximaal 50% mag bedragen en met inachtneming van het bepaalde onder h;
 - j. bijgebouwen dienen in geval van vrijstaande en twee-aan-eengebouwde woningen en eindwoningen van aaneengebouwde woningen minimaal 2,5 m achter het verlengde van de voorgevel van de woning te worden gebouwd en minimaal 10 m achter de voorste bouwperceelsgrens;
 - i. de goot- en bouwhoogte van bijgebouwen mag respectievelijk maximaal 3 en 6,5 m bedragen;
 - j. overkappingen dienen minimaal 1 m achter het verlengde van de voorgevel van de woning te worden gebouwd;
 - k. de hoogte van overkappingen mag maximaal 3 m bedragen;
 - l. de gezamenlijke oppervlakte van overkappingen per hoofdgebouw mag maximaal 25 m² bedragen;
 - n. de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal bedragen:
 - 1 m voor zover het betreft gronden gelegen vóór de voorgevel van (het verlengde van) het hoofdgebouw;
 - 2 m voor zover het betreft gronden gelegen achter de voorgevel van (het verlengde van) het hoofdgebouw.
 - o. binnen het bouwvlak mogen maximaal twee complexen van gestapelde woningen worden opgericht, waarbij de volgende regels gelden:
 1. een complex van gestapelde woningen mag ten hoogste 12 woningen omvatten;

2. het bebouwingspercentage mag, voor een complex ten hoogste 60% bedragen;
3. de afstand tot enige bouwperceelsgrens dient minimaal 2,5 meter te bedragen;
4. bijgebouwen mogen op minder dan 2,5 m van de bouwperceelsgrens worden gerealiseerd, mits dit niet aan de zijde van de voorste perceelsgrens is.

8.2.3 Bouwwerken voor andere functies

Voor het bouwen van bouwwerken ten behoeve van verkeersgeleiding en nutsvoorzieningen, gelden naast het bepaalde in lid 8.2.1 de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van gebouwen voor nutsvoorzieningen mag niet meer dan 4 m bedragen;
- b. de oppervlakte van bouwwerken ten dienste van nutsvoorzieningen, mag niet meer dan 9 m² bedragen;
- c. ten behoeve van verkeersgeleiding, straatlantaarns en speelvoorzieningen mag de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 6 m bedragen.

8.2.4 Parkeerplaatsen

- a. Binnen de bestemming Woongebied dient gemiddeld 2,3 parkeerplaats per woning te worden gerealiseerd;
- b. Bij vrijstaande, twee-aan-eengebouwde, seniorenwoningen en eindwoningen van aangebouwde woningen, dient de mogelijkheid voor het stallen of parkeren van ten minste twee auto's per woning op het eigen terrein aanwezig te zijn. Deze parkeerplaatsen worden in de telling van het gemiddeld aantal parkeerplaatsen als 1,5 parkeerplaats beschouwd;
- c. Bij een complex gestapelde woningen dient ten minste 1,5 parkeerplaats per woning op het betreffende bouwperceel te worden gerealiseerd.

8.2.5 Hoofdonthoudingsweg

De meest oostelijk gelegen entree van een hoofdonthoudingsweg als bedoeld in lid 8.1 onder d. mag maximaal 30 meter verschoven worden ten opzichte van de ligging, geometrisch is aangegeven.

8.2.6 Geluidszone weg

Ter plaatse van de aanduiding "Geluidszone weg" mogen geen geluidgevoelige objecten worden gebouwd.

8.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in:

- a. lid 8.2.2 onder b ten behoeve van een hoger aantal wooneenheden in die zin dat maximaal 69 wooneenheden in het bouwvlak zijn toegestaan, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 1. het aantal wooneenheden past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma;
 2. de beoogde stedenbouwkundige structuur wordt niet onevenredig aangetast;
 3. het (woon)milieu wordt niet onevenredig aangetast;

4. een evenwichtige verdeling van het aantal woningen over het gehele plangebied.
- b. lid 8.2.2 onder f nummer 3 en onder g en toestaan dat het bebouwingspercentage van een bouwperceel van een seniorenwoning wordt vergroot tot niet meer dan 75%, mits:
 1. het samenhangend straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad;
 2. een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is gegarandeerd.
- c. lid 8.2.6 en toestaan dat er geluidgevoelige objecten worden gebouwd, mits de geluidbelasting van geluidgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde.
- d. lid 8.2.4 en toestaan dat er gemiddeld minder parkeerplaatsen per woning worden gerealiseerd, mits:
 1. er aangetoond wordt dat er geen onevenredige parkeerdruk ontstaat;
 2. er sprake is van een evenwichtige verdeling van het aantal parkeerplaatsen over het bestemmingsvlak.

8.4 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 8.1 ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf, mits:

1. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
2. bedoeld gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu oplevert en geen onevenredige afbreuk doet aan het woonkarakter van de buurt. Dit betekent onder meer dat:
 - geen ontheffing wordt verleend voor inrichtingen in de zin van de Wet milieubeheer;
 - het bedrijfsmatige gebruik met het woonkarakter in de omgeving in overeenstemming moet zijn;
3. het niet betreft zodanige verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere voorwaarden te stellen ten aanzien van parkeerplaatsen op het bijbehorende bouwperceel;
4. de bedrijfsactiviteiten geen detailhandel betreffen, uitgezonderd detailhandel die een nevenactiviteit betreft van de uitoefening van het bedrijf en daaraan ondergeschikt is;
5. ten hoogste 50 m² van de oppervlakte van de woning en de bijgebouwen ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten in gebruik is.

8.5 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een evenwichtige verdeling van het aantal woningen over het gehele plangebied;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

- f. de sociale veiligheid en;
- g. het parkeren.

Hoofdstuk 3 Algemene bepalingen

Artikel 9 Algemene gebruiksbe­paling

- 9.1 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).
- 9.2 Onder verboden gebruik als bedoeld in lid 9.1 wordt in elk geval verstaan:
- 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;
 - een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie.
- 9.3 Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde in lid 9.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 10 Algemene ontheffingsbepalingen

- 10.1 Burgemeester en wethouders hebben de bevoegdheid ontheffing te verlenen van:
- a. in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, percentages en afstandseisen waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, percentages en afstandseisen;
 - b. de planregels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 2,5 m, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing;
 - c. de planregels en toestaan dat de bestemmingsgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 1 m, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing;
 - d. de planregels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 m;
 - e. de planregels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10m.
- 10.2 Ontheffing als bedoeld in lid 10.1 kan slechts worden verleend, met inachtneming van tenminste de volgende voorwaarden:
- a. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad;
 - b. geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 - c. geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

Artikel 11 Algemene procedureregels

Voor een besluit tot verlening van ontheffing of het stellen van een nadere eis geldt de volgende voorbereidingsprocedure:

- a. een ontwerpbesluit ligt, met bijhorende stukken, gedurende twee weken ter inzage;
- b. de terinzagelegging wordt vooraf bekendgemaakt op de officiële website van de gemeente en in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het naar voren brengen van zienswijzen gedurende de onder a. genoemde termijn;
- d. burgemeester en wethouders delen aan hen die zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede.

Artikel 12 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.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 13 Overgangsbepalingen

13.1 Overgangsbepaling met betrekking tot bouwen

13.1.1 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,

- 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 bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

13.1.2 Eenmalig kan ontheffing worden verleend van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

13.1.3 Lid 13.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

13.2 Overgangsbepaling ten aanzien van het gebruik

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

13.2.2 Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 13.2.1, 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.

13.2.3 Indien het gebruik, bedoeld in lid 13.2.1, na de 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.

13.2.4 Lid 13.2.1 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

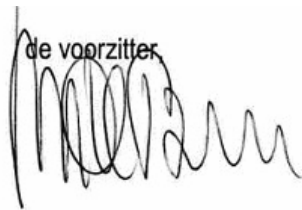
Overtreding van het bepaalde in lid 9.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a, onder 2o, van de Wet op de economische delicten.

Artikel 15 Slotbepaling

Deze planregels worden aangehaald als:

Planregels van het bestemmingsplan Meddo - Roetendael Plus van de gemeente Winterswijk.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 2 juli 2009,
onder raadsbesluitnummer VII-17,

de voorzitter,


de griffier,
