

Regels

Inhoudsopgave

1	Inleidende regels.....	4
Artikel 1	Begrippen.....	4
Artikel 2	Wijze van meten	6
2	Bestemmingsregels	7
Artikel 3	Agrarisch met waarden – Landschapswaarden (A-Lw).....	7
Artikel 4	Overig – gemengd (O-gd).....	8
Artikel 5	Bos (Bo)	8
Artikel 6	Natuur (N)	9
Artikel 7	Wonen (W).....	10
3	Algemene regels	11
Artikel 8	Anti-dubbelregel	11
Artikel 9	Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening.....	11
Artikel 10	Algemene ontheffingsregels	11
Artikel 11	Algemene procedureregels.....	11
4	Overgangs- en slotregels.....	12
Artikel 12	Overgangsrecht bouwwerken	12
Artikel 13	Overgangsrecht gebruik.....	12
Artikel 14	Slotregel	12

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1. het plan:
het bestemmingsplan Landgoed Den Es van de gemeente Winterswijk;
2. de plankaart:
de plankaart van het bestemmingsplan Landgoed Den Es, bestaande uit de kaart met nummer 44A55210;
3. aanduiding:
een op de plankaart door middel van een aanduidingsvlak begrensd gebied, waar nader in de regels bepaalde bouw- en/of gebruiksregels van toepassing zijn;
4. aanduidingsgrens:
een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een aanduidingsvlak;
5. aanduidingsvlak:
een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde aanduiding, begrensd door een aanduidingsgrens;
6. aan huis verbonden beroep:
een dienstverlenend beroep op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerp-technisch of kunstzinnig gebied, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend door de gebruiker, 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. agrarisch bedrijf:
een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen, waaronder boomteelt, en/of het houden van dieren, met uitzondering van intensieve veehouderij;
8. bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
9. bestaand:
 - a. 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;
 - b. 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:
een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;

11. bestemmingsvlak:
een op de plankkaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;
12. 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 en het vergroten van een standplaats;
13. bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
14. bouwperceelgrens:
een grens van een bouwperceel;
15. bouwwerk:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
16. detailhandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
17. evenement:
een incidenteel plaatsvindende activiteit met een groot publieksaantrekkelijk karakter, gericht op het vermaken van het publiek;
18. gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
19. gebruiken:
gebruiken, het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven;
20. horeca:
het bedrijfsmatig overdag, in de avond en/of 's nachts verstrekken van dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse dan wel om elders te nuttigen;
21. 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 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;
22. prostitutie:
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
23. seksinrichting:
een voor het 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 ver-

staan een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seks-automatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

24. uitvoeren:

uitvoeren, het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven;

25. woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- 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 schoor-stenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- de goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- de inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de laagst gelegen grondvloer van het bouwwerk, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
- 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.

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.

2.3 Bij toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van een lijn op de analoge kaart en op de schaal waarin het plan is vastgesteld.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden – Landschapswaarden (A-Lw)

- 3.1 Bestemmingsomschrijving
De op de plankaart voor Agrarisch met waarden - Landschapswaarden aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a. de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf;
 - b. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de volgende landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden:
 1. kleinschalige landschapselementen, zoals poelen, ruigtes, heggen, boomgroepen, houtwalen en –singels;
 2. on- en halfverharde wegen en paden;
met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ontsluitings-, parkeer- en groenvoorzieningen, tuinen en erven.
- 3.2 Bouwregels
- 3.2.1 Gebouwen mogen niet worden gebouwd.
- 3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen te voldoen aan de volgende regels:
- a. sleuvsilo's, mestsilos, mestfoliebassins, mestopslagplaatsen, kuilvoerplaten en bouwwerken ten behoeve van een paardenbak mogen niet worden gebouwd;
 - b. de bouwhoogte bedraagt maximaal 2 m.
- 3.3 Ontheffing van de gebruiksregels
- 3.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 3.1 voor het toestaan van evenementen, mits dit gebruik per locatie beperkt blijft tot maximaal negen dagen per kalenderjaar exclusief opbouwen en afbreken, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- a. de belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
 - b. de belangen van eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden aangetast.
- 3.4 Aanlegvergunning
- 3.4.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders op de in lid 3.1 bedoelde gronden de volgende andere werken uit te voeren:
- a. het verwijderen, rooien en/of kappen van houtwalen en/of houtsingels;
 - b. het aanleggen, verbreden en verharderen of verdergaand verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
 - c. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.
- 3.4.2 Een aanlegvergunning mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het ander werk dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.
- 3.4.3 Geen aanlegvergunning is nodig voor:
- a. andere werken die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;

- b. andere werken die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning.

Artikel 4 Overig – gemengd (O-gd)

- 4.1 Bestemmingsomschrijving
De op de plankaart voor Overig - Gemengd aangewezen gronden zijn bestemd voor een beheersgebouw ten behoeve van het landgoed, ten behoeve van stalling, beheer, onderhoud en opslag in verband met het landgoed, met bijbehorende voorzieningen en erven.
- 4.2 Bouwregels
 - 4.2.1 Gebouwen dienen te voldoen aan de volgende regels:
 - a. de gezamenlijke oppervlakte bedraagt maximaal 200 m²;
 - b. de goothoogte bedraagt maximaal 3 m;
 - c. de bouwhoogte bedraagt maximaal 8 m.
 - 4.2.2 De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 8 m.
- 4.3 Ontheffing van de bouwregels
 - 4.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:
 - a. lid 4.2.1 onder a voor het vergroten van de gezamenlijke oppervlakte tot maximaal 150 m²;
 - b. lid 4.2.1 onder b voor het vergroten van de goothoogte tot maximaal 6 m.
 - 4.3.2 Ontheffing als bedoeld in lid 4.3.1 kan alleen worden verleend, mits de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad en het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 5 Bos (Bo)

- 5.1 Bestemmingsomschrijving
De op de plankaart voor Bos aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. bos;
 - b. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
 - c. een watergang binnen een afstand van maximaal 10 m ter weerszijden van de aanduiding "A-watergang";met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en onverharde wandel- en fietspaden.
- 5.2 Bouwregels
 - 5.2.1 Gebouwen mogen niet worden gebouwd.
 - 5.2.2 De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 m.
- 5.3 Aanlegvergunning
 - 5.3.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders op de in lid 5.1 bedoelde gronden de volgende andere werken uit te voeren:
 - a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
 - b. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen;
 - c. andere werken die een verandering van de waterhuishouding of het grondwaterpeil tot gevolg hebben, zoals drainage en (onder)bemaling.
 - 5.3.2 Een aanlegvergunning mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het ander werk dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden van het bos als landschappelijke element en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.
 - 5.3.3 Geen aanlegvergunning is nodig voor:
 - a. andere werken die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;

- b. andere werken die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning.

Artikel 6 Natuur (N)

6.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Natuur aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van natuurwetenschappelijke waarden;
- b. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
- c. graanteelt met akkeronkruiden en heischraal grasland;
- d. extensieve dagrecreatie;
- e. een weg met een breedte van maximaal 5 m binnen een afstand van maximaal 10 m ter weerszijden van de aanduiding 'weg';
- f. een watergang binnen een afstand van maximaal 10 m ter weerszijden van de aanduiding "A-watergang";

met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en onverharde wandel- en fietspaden.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

6.2.2 De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2 m.

6.3 Aanlegvergunning

6.3.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders op de in lid 6.1 bedoelde gronden de volgende andere werken uit te voeren:

- a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
- b. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- d. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- e. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen;
- f. andere werken die een verandering van de waterhuishouding of het grondwaterpeil tot gevolg hebben, zoals drainage en (onder)bemaling.

6.3.2 Een aanlegvergunning mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het ander werk dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurwetenschappelijke waarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

6.3.3 Geen aanlegvergunning is nodig voor:

- a. de aanleg van de weg en de watergang als bedoeld in lid 6.1 onder e respectievelijk f;
- b. andere werken die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- c. andere werken die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning.

Artikel 7 Wonen (W)

7.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maximaal één woning;
 - b. aan huis verbonden beroepen;
- met bijbehorende bebouwing, tuinen en erven.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen dienen te voldoen aan de volgende regels:

- a. de inhoud bedraagt maximaal 1.750 m³;
- b. de goothoogte bedraagt maximaal 8 m;
- c. de bouwhoogte bedraagt maximaal 12 m.

7.2.3 De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 m.

3 Algemene regels

Artikel 8 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 9 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De regels van de bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het bepaalde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de richtlijnen voor het verlenen van ontheffing van de stedenbouwkundige regels;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- e. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- f. de ruimte tussen bouwwerken.

Artikel 10 Algemene ontheffingsregels

10.1 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen.

10.2 Ontheffing als bedoeld in lid 10.1 kan slechts worden verleend, mits:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 11 Algemene procedureregels

Op de voorbereiding van een besluit tot ontheffing is afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht bouwwerken

- 12.1 Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan 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.
- 12.2 Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 12.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 12.1 met maximaal 10%.
- 12.3 Het bepaalde in lid 12.1 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.

Artikel 13 Overgangsrecht gebruik

- 13.1 Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- 13.2 Het is verboden het met het plan strijdige gebruik, bedoeld in lid 13.1, 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.
- 13.3 Indien het gebruik, bedoeld in lid 13.1, 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.
- 13.4 Het bepaalde in lid 13.1 is niet van toepassing op gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 14 Slotregel

Dit bestemmingsplan kan worden aangehaald als bestemmingsplan Landgoed Den Es van de gemeente Winterswijk.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van.....

De voorzitter,
.....

De griffier,
.....