adviseurs voor leefomgeving

www.ontwerpenomgeving.nl

Bestemmingsplan

Sibbinkweg 3, Winterswijk

Gemeente Winterswijk

Projectnummer: 3895.01
Datum: 30-05-2024
Versie: vastgesteld
IMRO-idn: NL.IMRO.0294.BPSbbnkweg3-VA01

Regels

Inhoudsopgave

Regels 3

Hoofdstuk1 Inleidende regels 6

Artikel 1 Begrippen 6
Artikel 2 Wijze van meten 11

Hoofdstuk2 Bestemmingsregels 13

Artikel 3 Groen 13
Artikel 4 Wonen - Buurtschapskern 15

Hoofdstuk3 Algemene regels 18

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel 18
Artikel 6 Algemene bouwregels 19
Artikel 7 Algemene gebruiksregels 20
Artikel 8 Algemene aanduidingsregels 21
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels 22
Artikel 10 Algemene wijzigingsregels 23
Artikel 11 Algemene procedureregels 24
Artikel 12 Overige regels 25

Hoofdstuk4 Overgangs-en slotregels 26

Artikel 13 Overgangsrecht 26
Artikel 14 Slotregel 27

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 het plan

het bestemmingsplan Sibbinkweg 3, Winterswijk van de gemeente Winterswijk;

1.2 bestemmingsplan

de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0294.BPSbbnkweg3-VA01 met bijbehorende regels en bijlagen;

1.3 verbeelding

de analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen digitale ruimtelijke informatie;

1.4 aanduiding

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

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aan huis verbonden beroep

een dienstverlenend beroep op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied, dat in of bij een 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;

1.7 aan huis verbonden bedrijf

een bedrijf dat in een (gedeelte van) een woning wordt uitgeoefend en dat is gericht op het vervaardigen van producten en/of het leveren van diensten, door de gebruik(st)er van de woning, en dat niet krachtens een milieuwet vergunning- of meldingplichtig is;

1.8 afwijking van de bouwregels en/of van de gebruiksregels

een afwijking als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder c van de Wet ruimtelijke ordening;

1.9 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;

1.10 archeologisch deskundige

de regionaal (beleids)archeoloog of een andere door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg;

1.11 archeologische verwachting

een toegekende hoge, middelmatige of lage archeologische verwachting in verband met de kennis en wetenschap van de in dat gebied te verwachten overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden;

1.12 archeologische waarde

een toegekende archeologische waarde in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden;

1.13 archeologisch onderzoek

onderzoek (bureauonderzoek en/of booronderzoek en/of geofysisch onderzoek en/of archeologische opgraving en/of archeologische begeleiding) verricht door een dienst, bedrijf of instelling met een certificaat verleend door een certificerende instelling met een accreditatie van de Raad voor accreditatie ex artikel 5.1 Erfgoedwet en werkend volgens de vigerende Kwaliteitsnormen voor de Nederlandse Archeologie en conform gemeentelijk beleid;

1.14 bebouwing

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

1.15 bed & breakfastvoorzieningen

het kleinschalig verlenen van logies en ontbijt in een woning, inclusief bijbehorende bijgebouwen;

1.16 bestaand

a. bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van inwerkingtreding van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een onherroepelijke omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van inwerkingtreding is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;
b. bij gebruik: het gebruik dat op het moment van inwerkingtreding van het plan bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald.

1.17 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.18 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.19 bijgebouw

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

1.20 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;

1.21 bouwlaag

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

1.22 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.23 bouwperceel

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

1.24 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

1.25 bouwvlak

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

1.26 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;

1.27 dagrecreatie

het totaal van mogelijkheden en voorzieningen voor ontspanning of vrijetijdsbesteding op een bepaalde plaats zonder overnachtingsmogelijkheden;

1.28 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.29 eerste bouwlaag

de bouwlaag op de begane grond;

1.30 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;

1.31 evenement

een incidenteel plaatsvindende activiteit met een groot publieksaantrekkend karakter, gericht op het vermaken van publiek;

1.32 gebouw

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

1.33 gebruiken

gebruiken, het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven;

1.34 geluidgevoelige gebouwen

woningen of andere geluidgevoelige gebouwen, waaronder groepsaccommodaties, als bedoeld in de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder;

1.35 groepsaccommodatie

een gebouw bestemd voor recreatief verblijf van groepen;

1.36 hogere grenswaarde

een maximale waarde voor de geluidsbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder, het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen;

1.37 hoofdgebouw

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

1.38 houtwallen / houtsingels

houtopstanden die dienen ter afscherming van bebouwing dan wel ter versterking of bescherming van de landschappelijke waarden van het gebied. Hieronder worden niet begrepen houtopstanden die worden geteeld in het kader van de uitoefening van een agrarisch bedrijf;

1.39 inwoning

twee huishoudens die één woning bewonen met gemeenschappelijk gebruik van een of meerdere voorzieningen of (verblijfs)ruimten van die woning en waarbij de woning één hoofdtoegang behoudt en de voorzieningen c.q. (verblijfs)ruimten onderling vrij toegankelijk zijn;

1.40 kantoor

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi)overheidsinstellingen, het bankwezen en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen;

1.41 landschappelijke waarden

de aan een gebied toegekende waarde in visueel-ruimtelijk en/of cultuurhistorisch en/of ecologisch en/of geomorfologisch opzicht;

1.42 nadere eis

een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder d van de Wet ruimtelijke ordening;

1.43 nevenactiviteit

een activiteit ondergeschikt aan de hoofdactiviteit in zowel omvang (m2), omzet (€) als de effecten op het woon- en leefklimaat;

1.44 normaal onderhoud, gebruik en beheer

een gebruik gericht op het in zodanige conditie houden of brengen van objecten dat het voortbestaan van deze objecten op ten minste het bestaande kwaliteitsniveau wordt bereikt;

1.45 omgevingsvergunning

een vergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.46 omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

een vergunning als bedoeld in artikel 3.3 onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

1.47 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;

1.48 overkapping

een overkapt bouwwerk bestaande uit maximaal twee al dan niet tot de constructie behorende wanden;

1.49 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;

1.50 prostitutie

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

1.51 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 verstaan een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.52 uitvoeren

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

1.53 verblijfsfunctie

de functie van gronden als verblijfsplaats voor natuurlijke personen;

1.54 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;

1.55 waardevol landschap

een gebied met bijzondere landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten;

1.56 wijziging

een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

1.57 wonen

het bewonen van een woning door niet meer dan één huishouden;

1.58 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 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;

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;

de hoogte van een windturbine

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine;

de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

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 begane grondvloer, 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;

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;

de oppervlakte van een bouwvlak ten dienste van intensieve veehouderij

de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen en de onbebouwde gronden binnen een bouwvlak voor zover deze uitsluitend of in hoofdzaak ten behoeve van intensieve veehouderij worden benut.

2.2

Voor het meten van de inhoud van woningen worden bijgebouwen niet meegerekend.

2.3

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 niet meer dan 1 m bedraagt.

2.4

Bij toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van een lijn op de verbeelding.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. houtwallen en houtsingels;
b. groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
c. dierenweides;
d. waterhuishoudkundige voorzieningen;

met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bebouwing mag alleen worden opgericht voor de doelen die genoemd zijn in artikel 3.1. Bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 2 m.

3.3 Omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

3.3.1

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 3.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden uit te voeren:

a. houtopstanden behorende tot de houtwallen en houtsingels te vellen, te rooien of te beschadigen;
b. aanleggen, verbreden en verharden of verdergaand verharden van paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;

3.3.2

Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 3.3.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden zoals bedoeld in artikel 3.3.1 dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

3.3.3

Geen omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 3.3.1 is nodig voor:

a. werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
b. werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden 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;
c. werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden die overeenkomstig de landschappelijke inpassing uitgevoerd worden, zoals is opgenomen in Bijlage 1.

3.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders hebben de bevoegdheid het plan te wijzigen in de vorm van het wijzigen van de bestemming in de bestemming Agrarisch - Cultuurlandschap, met inachtneming van tenminste de volgende voorwaarden:

a. de wijziging houdt verband met de verplaatsing van de ter plaatse aanwezige houtsingel;
b. er mag geen bouwvlak worden opgenomen;
c. zorggedragen dient te worden voor een streekeigen landschappelijke inpassing;
d. geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
e. geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

Artikel 4 Wonen - Buurtschapskern

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen - Buurtschapskern aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. maximaal het bestaande aantal woningen dan wel het aantal woningen ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' in de volgende woningcategorieën ter plaatse van de aanduidingen:
   1. 'vrijstaand': vrijstaande woningen;
b. parkeervoorzieningen;
c. praktijk- en kantoorruimten voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep, met dien verstande dat maximaal 50 m^2 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;

een en ander met bijbehorende bijgebouwen, tuinen, erven, (voet)paden en bouwwerken, geen gebouw zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1

De bebouwing voldoet aan de volgende kenmerken:

a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden opgericht;
b. de afstand van de 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 goothoogte van 3 m wordt gebouwd;
c. de voorgevels van hoofdgebouwen dienen in of tot maximaal 3 m achter de bouwgrens ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' te worden gebouwd;
d. de afstand tussen de voorgevel en achtergevel van hoofdgebouwen (hoofdbouwstrook) bedraagt:
   1. bij vrijstaande woningen maximaal 15 m, met dien verstande, dat deze afstand ten aanzien van de eerste bouwlaag 20 m mag bedragen;
e. de onder d bedoelde hoofdbouwstrook mag aan de achterzijde worden overschreden door delen van het hoofdgebouw mits:
   1. de goothoogte van dat deel van het hoofdgebouw maximaal 3,5 m bedraagt;
   2. de oppervlakte van het achter de hoofdbouwstrook gelegen deel van het hoofdgebouw maximaal 50 m^2 bedraagt, met dien verstande, dat deze oppervlakte in mindering wordt gebracht op de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen;
   3. het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 50% bedraagt;
f. de goothoogte mag maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' aangegeven goothoogte bedragen, dan wel de bestaande hogere goothoogte;
g. de bouwhoogte mag maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte bedragen, dan wel de bestaande hogere bouwhoogte;
h. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen per hoofdgebouw mag maximaal bedragen:
   - op bouwpercelen tot 1.000 m^2: 70 m^2;
   - op bouwpercelen tot 1.250 m^2: 80 m^2;
   - op bouwpercelen tot 1.500 m^2: 90 m^2;
   - op bouwpercelen groter dan 1.500 m^2: 100 m^2;

met dien verstande, dat het bebouwingspercentage maximaal 50% van het bouwperceel mag bedragen;

i. de afstand van vrijstaande bijgebouwen tot het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt minimaal 2,5 m;
j. de afstand van aangebouwde bijgebouwen tot het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt minimaal 0 m;
k. de goothoogte van bijgebouwen mag maximaal 3,5 m bedragen;
l. overkappingen dienen minimaal 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw en/of het verlengde daarvan te worden gebouwd;
m. de bouwhoogte van overkappingen mag maximaal 3,5 m bedragen;
n. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal bedragen:

1. 1 m voor zover het betreft gronden, gelegen vóór de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde hiervan;
2. 2 m voor zover het betreft gronden, gelegen achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde hiervan.

4.2.2

In afwijking van het bepaalde in artikel 4.2.1 mogen bouwgrenzen worden overschreden ten behoeve van de uitbreiding van hoofdgebouwen uitsluitend in de vorm van tot het betreffende hoofdgebouw behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, erkers, serres, entreeportalen, aan- en uitbouwen, veranda's, afdaken en andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen mits:

a. de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,5 m;
b. voor wat betreft veranda's, erkers, serres, aan- en uitbouwen de breedte niet meer bedraagt dan 75% van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd;
c. voor wat betreft aan- en uitbouwen de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3,5 m, met uitzondering van trappenhuizen, balkons en galerijen;
d. de afstand tot de openbare ruimte minimaal 2 m bedraagt.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Overkappingen vóór de voorgevel

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.2.1 onder I ten behoeve van de bouw van overkappingen vóór de voorgevel van het hoofdgebouw en/of het verlengde daarvan, eventueel met overschrijding van de bouwgrens ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn', met inachtneming van tenminste de volgende voorwaarden:

a. de stedenbouwkundige structuur van de omgeving mag niet onevenredig wordt aangetast;
b. geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

4.3.2

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.2 ten behoeve van een uitbreiding van het hoofdgebouw in de vorm van:

a. tot het hoofdgebouw behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, erkers, serres, entreeportalen, veranda's, afdaken en aan- en uitbouwen, mits:
    1. de overschrijding van de bouwgrenzen niet meer dan 1,5 m bedraagt;
    2. voor wat betreft veranda's, erkers en serres de breedte niet meer bedraagt dan 75% van de breedte van de betreffende gevel;
    3. voor wat betreft aan- en uitbouwen de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3,5 m;
    4. de afstand tot de openbare ruimte minimaal 2 m bedraagt;

of;

b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding van de bouwgrenzen niet meer bedraagt dan 1,5 m.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Voorwaardelijke verplichting - landschappelijke inpassing

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend:

a. het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken zoals opgenomen in de lid 4.1 opgenomen bestemmingsomschrijving, zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in Bijlage 1 opgenomen landschappelijk inpassingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing;
b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig het bepaalde in lid 4.1 worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen 12 maanden na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan, uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in Bijlage 1 opgenomen landschappelijk inpassingsplan teneinde te

komen tot een goede landschappelijke inpassing.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Bedrijf aan huis

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.1 ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf, mits:

a. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
b. 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:
    1. geen omgevingsvergunning wordt verleend voor inrichtingen in de zin van de Wet milieubeheer;
    2. het bedrijfsmatige gebruik met het woonkarakter in de omgeving in overeenstemming moet zijn;
c. 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. Het bevoegd gezag is bevoegd nadere voorwaarden te stellen ten aanzien van parkeerplaatsen op het bijbehorende bouwperceel;
d. de bedrijfsactiviteiten geen detailhandel betreffen, uitgezonderd detailhandel die een nevenactiviteit betreft van de uitoefening van het bedrijf en daaraan ondergeschikt is;
e. ten hoogste 50 m^2 van de oppervlakte van de woning en de bijgebouwen ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten in gebruik is.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 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 6 Algemene bouwregels

6.1 Bestaande maatvoering

6.1.1

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand tot enige op de verbeelding aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand zijn gekomen, minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwregels in Hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.

6.1.2

In die gevallen dat een bestaand bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand is gekomen, meer bedraagt dan in de bouwregels in Hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

6.1.3

Het bepaalde in artikel 6.1.1 met betrekking tot de bestaande oppervlakte is niet van toepassing in geval van sloop van bestaande bijgebouwen en overkappingen.

6.2 Ondergronds bouwen

Het bouwen van ondergrondse bouwwerken is uitsluitend toegestaan onder bovengrondse gebouwen.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met alle bestemmingen wordt in elk geval verstaan:

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 dan wel ten behoeve van prostitutie tenzij dit uitdrukkelijk krachtens de regels is toegestaan.

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

8.1 Waardevol landschap

8.1.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'waardevol landschap' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het beschermen en ontwikkelen van het waardevol landschap.

8.1.2 Specifieke gebruiksregels

Een besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouw- of gebruiksregels of voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden, dan wel voor het toepassen van een in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid ter plaatse van de aanduiding 'waardevol landschap' wordt uitsluitend genomen voor zover dit besluit:

a. geen aantasting van de bijzondere kwaliteiten van het waardevol landschap tot gevolg heeft, of;
b. het besluit leidt tot behoud of versterking van die bijzondere kwaliteiten.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten en afstandseisen;
b. de regels 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 een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing;
c. de regels 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;
d. de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 m.

9.2

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.1 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 10 Algemene wijzigingsregels

10.1 geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders hebben de bevoegdheid het plan te wijzigen in de vorm van het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, 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

procedure nadere eis

Op de voorbereiding van een besluit tot nadere eis is de volgende procedure van toepassing:

a. een ontwerp van het besluit ligt met de bijbehorende stukken gedurende 4 weken op het gemeentehuis ter inzage;
b. burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging vooraf bekend in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid, en voorts op de gebruikelijke wijze;
c. de bekendmaking houdt de mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van zienswijzen;
d. gedurende de onder a genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders schriftelijk zienswijzen indienen omtrent het ontwerp van het besluit.

Artikel 12 Overige regels

12.1 Parkeerregels buitengebied

12.1.1 Algemene parkeerregels

Het is verboden te bouwen dan wel het gebruik van gronden en/of bouwwerken te wijzigen indien er niet wordt voldaan aan de op grond van dit artikel gestelde eisen ten aanzien van parkeren en stallen van voertuigen.

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen wordt slechts verleend indien bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat gelet op de omvang of de bestemming van het gebouw in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van auto's in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

12.1.2 Beleidsregels

Burgemeester en wethouders passen deze parkeerregels toe met inachtneming van de door hen vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren, voortkomend uit de Beleidsregel parkeren Winterswijk 2018 en het facetbestemmingsplan parkeren Winterswijk. De Beleidsregel perkeren Winterswijk is weergegeven in Bijlage 2.

12.1.3 Specifieke parkeerregelsbij bouwplannen

Een bouwplan dient te voorzien in voldoende parkeermogelijkheden op de bij het bouwplan behorende en daartoe bestemde gronden. De toename van de parkeerbehoefte wordt bepaald op de wijze zoals beschreven in de beleidsregels. Indien gedurende de planperiode de beleidsregels wijzigen, dan gelden de gewijzigde regels.

12.1.4 Specifieke parkeerregelsbij gebruikswijzigingen

Indien het wijzigen van het gebruik van gronden en/of bouwwerken daartoe aanleiding geeft, moet voor wat betreft de toename in de parkeerbehoefte, in voldoende mate ruimte zijn aangebracht op die gronden of op de bij die bouwwerken behorende en daartoe bestemde gronden. De parkeerbehoefte wordt bepaald op de wijze zoals beschreven in de beleidsregels. Indien gedurende de planperiode de beleidsregels wijzigen, dan gelden de gewijzigde regels.

12.1.5 Specifieke gebruiksregels

Ruimte voor parkeren en stallen van voertuigen, voor zover de aanwezigheid van deze ruimte(n) krachtens deze parkeerregels wordt geëist, dient te allen tijde voor dit doel beschikbaar te blijven. Ander gebruik wordt aangemerkt als strijdig gebruik.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

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 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 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.

13.1.2

Bij omgevingsvergunning kan eenmalig worden afgeweken van het bepaalde in artikel 13.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 13.1.1 met maximaal 10%.

13.1.3

Artikel 13.1.1 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 overgangsbepalingen van dat plan.

13.2 Overgangsrecht 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 artikel 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 artikel 13.2.1, 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.

13.2.4

Artikel 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 Slotregel

Dit bestemmingsplan kan worden aangehaald als bestemmingsplan Sibbinkweg 3, Winterswijk van de gemeente Winterswijk.