

REGELS behorend bij:

Bestemmingsplan Winterswijksestraat 61, Kern Bredevoort

Gemeente Aalten

Status: ontwerp

INHOUD PLANREGELS

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1.	Begrippen	2
Artikel 2.	Wijze van meten	5

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3.	Bedrijf	6
------------	---------	---

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 4.	Anti-dubbeltelbepaling	9
Artikel 5.	Algemene gebruiksregels	9
Artikel 6.	Algemene ontheffingsregels	9
Artikel 7.	Algemene procedureregels	10

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 8.	Overgangsrecht	11
Artikel 9.	Slotregel	12

HOOFDSTUK 1: INLEIDENDE REGELS

ARTIKEL 1. BEGRIPPEN

In deze regels wordt verstaan onder:

- 1.1 Plan:
het Bestemmingsplan "Winterswijksestraat 61, kern Bredevoort" van de gemeente Aalten.
- 1.2 Plankaart:
de kaart met bijbehorende verklaring, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen.
- 1.3 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.
- 1.4 Aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.
- 1.5 Bebouwd oppervlak:
het totaal van de oppervlakken van bouwwerken voor zover deze een grotere hoogte hebben dan 1,2 m.
- 1.6 Bebouwing:
één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken geen gebouwen zijnde.
- 1.7 Bebouwingspercentage:
het percentage dat aangeeft welk deel van het bouwvlak, per bouwperceel, ten hoogste tot het bebouwd oppervlak mag behoren.
- 1.8 Bedrijf:
een (gedeelte van een) gebouw dat blijkt zijn indeling en inrichting is bestemd voor het produceren en/of diensten.
- 1.9 Bedrijfsgebouw:
Een gebouw, dat door indeling en inrichting is bestemd te worden gebruikt voor bedrijfsruimte.
- 1.10 Bedrijfswoning:
een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.
- 1.11 Bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak.

- 1.12 Bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.
- 1.13 Bijgebouw:
een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw dan wel een overkapping, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en functioneel dienstbaar is aan een op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw, zoals een garage en een berging.
- 1.14 Bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.
- 1.15 Bouwgrens:
de grens van een bouwvlak.
- 1.16 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 kelder en zolder.
- 1.17 Bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
- 1.18 Bouwperceelgrens:
een grens van een bouwperceel.
- 1.19 Bouwvlak:
een geometrisch bepaald vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.
- 1.20 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.
- 1.21 Dak:
iedere bovenbeëindiging van een gebouw.
- 1.22 Gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- 1.23 Hoofdgebouw:
een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste gebouw is aan te merken.
- 1.24 Kelder:
een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,0 m boven peil is gelegen.

- 1.25 Overkapping:
een voor mensen toegankelijke, overdekte en zonder wanden omsloten ruimte.
- 1.26 Peil:
- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
 - b. in andere gevallen:
de gemiddelde hoogte van het aansluitende, afgewerkte terrein ter plaatse.

ARTIKEL 2. WIJZE VAN METEN

2.1 Meetwijze

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- a. de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- b. de goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boei-
bord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- c. de inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de ge-
vels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en
dakkapellen;
- d. de bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouw-
werk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonder-
delen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te
stellen bouwonderdelen;
- e. de oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmu-
ren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afge-
werkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
- f. verticale diepte:
tussen de onderzijden van boven elkaar gelegen vloeren.

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden onder-
geschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventila-
tiekanaalen, gevel- en kroonlijsten, regenpijpen, stoeptreden, luifels, balkons en
overstekende daken, buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van
bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

HOOFDSTUK 2: BESTEMMINGSREGELS

ARTIKEL 3. BEDRIJF

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Bedrijf" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. doeleinden van handel en bedrijf met bijbehorende erven, terreinen en beplanting, waaronder uitsluitend bedrijven worden verstaan die behoren tot een van de categorieën (1 t/m 3.1), zoals deze op de tot het plan behorende Bedrijvenlijst zijn vermeld, alsmede het ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan bestaande constructiebedrijf;
- b. ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning": bijbehorende woning;
- c. bijbehorende voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 *Toegestane bebouwing*

Op de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. bedrijfsgebouwen, zoals verkoopruimten, showrooms, werkplaatsen, opslagplaatsen en bergingen, ten dienste van de in de bestemmingsomschrijving genoemde functies;
- b. bijbehorende voorzieningen en bedrijfsinstallaties;
- c. kelders;
- d. maximaal één bedrijfswoning;
- e. bij de bedrijfswoning behorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- f. bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2.2 *Alle gebouwen*

Voor het bouwen van de in lid 3.2.1 sub a t/m e genoemde gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan 80%;
- c. kelders mogen uitsluitend onder een hoofdgebouw en ten hoogste 5 m uit de gevels daarvan worden gebouwd;
- d. de (verticale) diepte van een kelder mag maximaal 3,5 m bedragen.

3.2.3 *Bedrijfsgebouwen*

Voor het bouwen van de in lid 3.2.1 sub a en b genoemde bedrijfsgebouwen en bedrijfsinstallaties gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding "maximale bouwhoogte (m)" is aangegeven, met dien verstande dat, indien de bestaande goothoogte of bouwhoogte hoger is, deze hogere maat maatgevend is.

3.2.3 *Bedrijfswoningen*

Voor het bouwen van de in lid 3.2.1 sub d genoemde bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding "maximale bouwhoogte (m)" is aangegeven;

- b. de inhoud van de woning mag ten hoogste 750 m³ bedragen.

3.2.4 *Aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen*

Voor het bouwen van de in lid 3.2.1 sub e genoemde aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen mag niet meer dan 90 m² bedragen;
- b. de goothoogte van aan- en uitbouwen en aan het hoofdgebouw aangebouwde bijgebouwen mag niet meer dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw plus 0,30 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en aan het hoofdgebouw aangebouwde bijgebouwen mag maximaal 6 m bedragen;
- d. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag maximaal 3 m bedragen.
- e. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag maximaal 5 m bedragen.

3.2.5 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van de in lid 3.2.1 sub f genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevels c.q. het verlengde daarvan mag niet meer dan 1 m bedragen;
- b. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevels c.q. het verlengde daarvan mag niet meer dan 2 m bedragen mits deze op minimaal 1 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden gebouwd;
- c. de hoogte van vlaggenmasten, lichtmasten en reclame-uitingen en/of -masten mag niet meer dan 6 m bedragen;
- d. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

3.5 **Specifieke gebruiksregels**

3.5.1 *Nadere detaillering verboden gebruik: detailhandel*

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 3.1, wordt in ieder geval begrepen een gebruik van gronden en bouwwerken voor (detail)handel, met uitzondering van:

- a. detailhandel, als ondergeschikte nevenactiviteit van nijverheid en industrie, in ter plaatse vervaardigde goederen, niet zijnde detailhandel in textiel, schoeisel en lederwaren, voedings- en genotmiddelen en huishoudelijke artikelen;
- b. detailhandel in goederen, welke vanwege het daaraan verbonden gevaar voor brand, explosie en/of milieuverstoring niet op een verantwoorde wijze elders in de dorpsbebouwing in te passen is.

3.5.2 *Nadere detaillering verboden gebruik: geluidzoneringsplichtige inrichtingen*

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 3.1, worden in ieder geval begrepen: geluidzoneringsplichtige inrichtingen, zijnde inrichtingen waarbij in een bestemmingsplan, op basis van de Wet geluidhinder en krachtens deze wet vastgestelde voorschriften, rondom het terrein van vestiging een geluidzone moet worden vastgesteld.

3.5.3 *Nadere detaillering verboden gebruik: bevi-inrichtingen*

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 3.1, worden in ieder geval begrepen: bevi-inrichtingen, zijnde inrichtingen die vallen binnen

het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

3.5.4 *Nadere detaillering verboden gebruik: opslag in open lucht*

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 3.1, wordt in ieder geval begrepen een gebruik van de gronden voor opslag van materialen en goederen in de open lucht met een grotere hoogte dan 2 m met dien verstande dat in zoverre er sprake is van rijdend materieel de hoogte niet meer mag bedragen dan 4m.

3.6 **Ontheffing van de gebruiksregels**

3.6.1 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het gestelde in lid 3.1 voor de vestiging van een bedrijf dat niet onder de genoemde categorieën valt, of voor de wijziging of aanpassing van een bedrijf dat daardoor niet meer onder de genoemde categorieën valt, indien en voor zover het betreffende bedrijf, in vergelijking tot bedrijven die wel mogelijk zouden zijn, niet in meerdere mate een blijvende onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu.

3.6.2 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het gestelde in lid 3.5.1 voor het gebruik rechtstreeks ten behoeve van detailhandel in woninginrichting, meubelen, keukens, sanitair, tegels, grove bouwmaterialen, alsmede bouw- en doe-het-zelf-producten (bouwmarkt) en tuincentra, indien het niet mogelijk is deze op een ruimtelijk dan wel stedenbouwkundig verantwoorde wijze, in te passen in een dorpskern en door het verlenen van de vrijstelling het distributiepatroon niet onevenredig wordt verstoord.

HOOFDSTUK 3: ALGEMENE REGELS

ARTIKEL 4. 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.

ARTIKEL 5. ALGEMENE GEBRUIKSREGELS

Nadere bepaling verboden gebruik

Tot een gebruik strijdig met de regels van dit bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan als stort- en/of opslagplaats voor normaal gebruik.

ARTIKEL 6. ALGEMENE ONTHEFFINGSREGELS

Grenzen en aanduidingen

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 ten behoeve van:

- a. het afwijken van bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak, indien en voor zover afwijking noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein en er geen dringende redenen zijn die zich tegen de afwijking verzetten, mits de afwijking ten opzichte van hetgeen in het plan is aangegeven niet meer dan 2,5 m bedraagt;
- b. het afwijken van bouwgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak, niet zijnde bestemmingsgrenzen, indien en voor zover afwijking noodzakelijk is uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de grond, mits de afwijking ten opzichte van hetgeen in het plan is aangegeven niet meer dan 2,5 m bedraagt;
- c. 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.

ARTIKEL 7. ALGEMENE PROCEDUREREGELS

7.1 Bepaling bij ontheffing

Wanneer in de regels is bepaald dat burgemeester en wethouders ontheffing kunnen verlenen van de bepalingen van het plan, dan mogen het belang, ten behoeve waarvan de bepaling, waarvan ontheffing kan worden verleend, in het plan is opgenomen, en de belangen van derde belanghebbenden door het verlenen van de ontheffing niet blijvend onevenredig worden geschaad.

7.2 Wetstoepassing

Op de voorbereiding van een besluit omtrent het verlenen van een ontheffing van het plan of een besluit omtrent het wijzigen of uitwerken van het plan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

HOOFDSTUK 4: OVERGANGS- EN SLOTREGELS

ARTIKEL 8. OVERGANGSRECHT

8.1 Overgangsrecht bouwwerken

- 8.1.1 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 worden 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 gaan.
- 8.1.2 Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 8.1.1, voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 8.1.1 met maximaal 10%.
- 8.1.3 Het bepaalde in lid 8.1.1 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 overgangsbepaling van dat plan.

8.2 Overgangsrecht gebruik

- 8.2.1 Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- 8.2.2 Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 8.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- 8.2.3 Indien het gebruik, als bedoeld in lid 8.2.1, 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.
- 8.2.4 Het bepaalde in lid 8.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

ARTIKEL 9. SLOTREGEL

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan Winterswijksestraat 61, kern Bredevoort.

Aldus vastgesteld in de openbare
raadsvergadering van

De griffier,

De voorzitter,

Dhr. M.A.J.B. Fiering

Dhr. G. Berghoef