

Verkaveling

Landgoed 't Regelink

Hengelo GLD



Vigerende bestemmingsplan

Landelijk gebied Bronckhorst

planstatus: vastgesteld 2017-05-17

identificatie: NL.IMRO.1876.BP01048-VG01



- Enkelbestemming Wonen – Landhuis. Bestemd voor: wonen
- Dubbelbestemming Waarde - Archeologische verwachting 1. Bestemd voor: waarde
 - Maatvoering. Other: aantal woningen: 5
- Functieaanduiding specifieke vorm van waarde - rijksmonument
 - Functieaanduiding specifieke vorm van wonen - l6

Bestaande burgerwoningen in het buitengebied - die volgens het geldende planologische kader als woning worden gezien - krijgen een positieve bestemming. Om een verdere versterking van het buitengebied tegen te gaan worden de inhoud c.q. de oppervlakte van de woningen en de bijgebouwen aan een maximum gebonden. De mogelijkheid bestaat om binnen zekere grenzen de bestaande bebouwing te vervangen door nieuwbouw. De woonfunctie kan ook gecombineerd worden met een kleinschalige bedrijfsactiviteit in de vorm van aan-huis-verbonden activiteiten. Het betreft een aan huis verbonden beroep, een aan huis verbonden bedrijf, internetverkoop en bed & breakfast. Hieraan zijn voorwaarden verbonden.

De toegestane maatvoering voor burgerwoningen is 750 m³. Voor het bepalen van de inhoud ('wijze van meten') wordt gemeten tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen, waarbij voor de definities hiervan wordt aangesloten op de landelijke norm NEN2580.

Indien de inhoud van een woning reeds groter is, is de bestaande inhoud de maximaal toelaatbare maat.

Op grond van de Wet Basisadministratie Adressen en Gebouwen (BAG) zijn in een groot aantal gevallen meer dan één woning binnen het bestemmingsvlak gesitueerd. De woningen kunnen in aparte hoofdgebouwen dan wel tezamen in één hoofdgebouw zijn gelegen. Om hier zicht op te hebben en over het aantal woningen regie te kunnen voeren, zijn de specifieke situaties in een drietal bestemmingsvarianten vastgelegd: Wonen, Wonen -1 en Wonen-2. In de regels van elke bestemming is vastgelegd hoe de verdeling van de woning(en) over de gebouwen binnen het betreffende bestemmingsvlak is. Daarmee is duidelijk of de betreffende woning nog kan uitbreiden.

Burgerwoningen in het buitengebied zijn ondergebracht in een viertal woonbestemmingen 'Wonen', 'Wonen - 1', 'Wonen - 2' en 'Wonen - Landhuis'. Bij een landhuis is de bestemming gericht op het beheer en/of herstel van de cultuurhistorische bebouwing, tuinen, gewassen en houtopstanden en haar ontwikkelingsmogelijkheden.

Herbouw van een woning is alleen toegestaan met de bestaande situering en in de bestaande bouwwijze. Het bevoegd gezag kan hier onder voorwaarden van afwijken door het verlenen van een omgevingsvergunning. Één van die voorwaarden is dat uit onderzoek zal moeten blijken dat voldaan wordt aan de bij of krachtens de Wet geluidhinder gestelde normen ten aanzien van de geluidbelasting op de gevel. Indien niet aan deze normen voldaan kan worden en het toch gewenst is op die locatie de woning te herbouwen, zal de procedure voor een buitenplanse omgeving gevolgd moeten worden, omdat een ontheffing van de Wet geluidhinder (hogere grenswaarde) noodzakelijk is.

Toevoeging aan de netto woningvoorraad door nieuwbouw van burgerwoningen in het buitengebied is niet toegestaan.

Bestaande landgoederen

De beleidsruimte die binnen landgoederen wordt geboden, is gebaseerd op de doelstelling om landschap, natuur en cultuurhistorie in onderlinge samenhang te behouden en herstellen. Om dit mogelijk te maken, is functieverandering soms noodzakelijk voor de exploitatie van het landgoed. In gebieden waar het "ja, mits"- dan wel "nee, tenzij"-beleid geldt, moet de ontwikkeling bijdragen aan, respectievelijk geen significante aantasting vormen van de daar voorkomende kernkwaliteiten.

Voor bestaande landgoederen is het gewenst om nieuwe economische dragers voor de instandhouding van de landgoederen, de gebouwen en het bijbehorende landgoederenlandschap te vinden. Dergelijke nieuwe functies mogen niet leiden tot ongewenste invloeden op het landschap.

Op basis van een wijzigingsplan kan functieverandering binnen het bestaande landgoed plaatsvinden. De basis daarvoor is een visie op het gehele landgoed. Binnen bestaande landgoedbebouwing is omvorming mogelijk naar wonen, hotel of conferentieoord. Daarnaast zijn ook nevenfuncties mogelijk. Het gaat dan om gedeeltelijke functieverandering van bestaande landgoederen naar kantoren, andere verblijfs- en dagrecreatievormen (recreatiewoning, recreatieappartement, B&B, groepsaccommodaties, restaurant of tearoom) en sociaal-culturele functies. Daarvoor mag maximaal 40% van de bebouwing worden benut, waarbij het overige deel voor bewoning wordt benut.

Uit de integrale visie op het landgoed moet blijken dat het initiatief ruimtelijk en planologisch goed inpasbaar is. Naast de ruimtelijke meerwaarde moet aangetoond worden dat verkeer en parkeren goed wordt opgelost en dat omliggende functies geen onevenredige beperkingen ondervinden.

De voor 'Wonen - Landhuis' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. woondoeleinden;
2. bestaande nevenfuncties zoals opgenomen in de tabel in 25.1.2 onder b;
3. aan huis verbonden activiteit;
4. extensief recreatief medegebruik;
5. beheer en/of herstel van de cultuurhistorische bebouwing, tuinen, gewassen en houtopstanden;
6. bij het landhuis behorende erven;
7. instandhouding van waardevolle bebouwingskenmerken en -elementen van de ter plaatse voorkomende karakteristieke/monumentale bebouwing, zoals opgenomen in Bijlage 3 Rijksmonumenten, Bijlage 4 Gemeentelijke monumenten en Bijlage 5 Monumenten Inventarisatie Project (MIP) alsmede ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - gemeentelijk monument' en de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - rijksmonument';
8. wegen, parkeervoorzieningen, fiets- en wandelpaden;

Het gebruik van een woning en/of bijbehorend bouwwerk voor de uitoefening van een aan huis verbonden activiteit wordt geacht overeenkomstig de bestemming te zijn, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen: de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in de omgeving;

1. de eigenaar van de aan huis verbonden activiteit is tevens de bewoner van de woning;
2. de woonfunctie blijft de hoofdfunctie en de uitoefening van de aan huis verbonden activiteit is hieraan ondergeschikt;
3. het pand blijft het uiterlijk van een woning behouden;
4. de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse wordt niet onevenredig aangetast;
5. ten aanzien van parkeren is het gestelde in 42.3 van toepassing;
6. bij een aan huis verbonden beroep en een aan huis verbonden bedrijf mag maximaal 40% van de bruto vloeroppervlakte (bvo) worden gebruikt tot een maximum van 50 m²;
7. bij een aan huis verbonden bedrijf zijn alleen activiteiten toegestaan die vallen in de categorie A van de bij de regels behorende Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging;
8. bij bed & breakfast is er sprake van maximaal 2 gastenkamers;
9. detailhandel is enkel toegelaten in de vorm van internetverkoop en een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit in verband met de aan huis verbonden activiteit.

Ter plaatse van de in onderstaande tabel opgenomen aanduiding zijn de onder 'Aard van de nevenfunctie' opgenomen nevenfuncties toegestaan.

Aanduiding

Landhuis en adres

Aard van de nevenfunctie

specifieke vorm van wonen - landhuis 6 't Regelink, Regelinklaan 3, 5, 5A t/m 5D Hengelo kantoor, logies

Mogelijkheden binnen het bestemmingsplan



- Landhuis: Wonen
- Koetshuis: Nevenfunctie Landhuis
- Toevoegen: Viertal woningen, maximaal 750 m³ excl. bijgebouwen
- Geen bestemmingswijziging benodigd



- Landhuis: Wonen
- Koetshuis: Nevenfunctie Landhuis
- Toevoegen: Viertal woningen, maximaal 750 m³ excl. bijgebouwen
- Geen bestemmingswijziging benodigd

Mogelijkheden binnen de eigendomsgrenzen



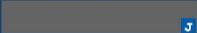
- Landhuis: Wonen
- Koetshuis: Nevenfunctie Landhuis
- Toevoegen: Tweetal woningen binnen bestemming 'Wonen', maximaal 750 m³ excl. bijgebouwen
- Toevoegen: Tweetal woningen op bestemming 'Agrarisch', maximaal 750 m³ excl. bijgebouwen. Bestemmingswijziging noodzakelijk.

Mogelijkheden buiten de eigendomsgrenzen

Verplaatsen van vier contingenten



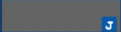
- Landhuis: Wonen
- Koetshuis: Nevenfunctie Landhuis
- Geen verkaveling op Landgoed 't Regelink
- Verplaatsen: Viertel woning-contingenten binnen gemeente Bronckhorst, maximaal 750 m³ excl. bijgebouwen

Bij het voorliggende locatie-onderzoek, hebben wij getracht zo actueel en volledig mogelijk te zijn. Voor het verzoek tot bezichtiging van de locatie en/of aanvullende informatie, kunt u zich richten tot  .

HM-EM

 .

e. info@hm-em.nl

t. 06 .