



GEMEENTE
WIJCHEN

Ontwerp-bestemmingsplan

"Noord-Wijchen, herziening Beuningsesteeg"

PLANREGELS

Identificatienummer: NL.IMRO.0296.NRDbeuningsesteeg-OW01

INHOUDSOPGAVE PLANREGELS

HOOFDSTUK 1 - INLEIDENDE REGELS 3

Artikel 1 Begrippen 3

Artikel 2 Wijze van meten 10

HOOFDSTUK 2 - BESTEMMINGSREGELS 12

Artikel 3 Groen 12

Artikel 4 Maatschappelijk 14

Artikel 5 Verkeer 16

Artikel 6 Wonen 17

Artikel 7 Waarde – Archeologie (dubbelbestemming) 19

Artikel 8 Waarde – Waardevolle bomen (dubbelbestemming) 21

HOOFDSTUK 3 – ALGEMENE REGELS 22

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel 22

Artikel 10 Algemene bouwregels 22

Artikel 11 Algemene gebruiksregels 22

HOOFDSTUK 4 – OVERGANGS- EN SLOTREGELS 23

Artikel 12 Overgangsrecht 23

Artikel 13 Slotregel 23

HOOFDSTUK 1 - INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Noord-Wijchen, herziening Beuningsesteeg' van de gemeente Wijchen.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0296.NRDbeuningsesteeg-OW01 met de bijbehorende regels en eventuele bijlagen.

1.4 aan-huis-verbonden beroep:

het in een woning en/of in de bij die woning behorende bijgebouwen uitoefenen van een beroep of beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, met behoud van de woonfunctie.

1.3 aan-huis-verbonden bedrijf:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten of het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, gericht op consumentenverzorging, geheel of overwegend door middel van handwerk, alsmede handelsactiviteiten via het internet, waarvan de omvang zodanig is dat de activiteit in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend.

1.4 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.

1.5 antenne-installatie:

installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.6 antennedrager:

antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

1.7 architectonische waarde:

de aan een gebouw toegekende waarde gekenmerkt door de opbouw en/of indeling van de buitengevel, de dakopbouw en het materiaal en/of kleurgebruik eventueel in samenhang met de omgeving.

1.8 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.9 bebouwingspercentage:

een in de regels of verbeelding aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een bepaald gebied aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd met gebouwen, overkappingen en carports. Kelders en ondergrondse ruimten tellen niet mee voor de bepaling van de bebouwde oppervlakte, voorzover zij geheel onder het maaiveld zijn gesitueerd.

1.10 bedrijf:

een onderneming gericht op het produceren, vervaardigen, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen.

1.11 begane grondbouwlaag:

de onderste bouwlaag van een gebouw, niet zijnde een kelder.

1.12 bestaande situatie (bebouwing en gebruik):

- a. bij bebouwing: zoals legaal aanwezig op het tijdstip van de ter inzagelegging van het ontwerpplan, dan wel zoals die mag worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip aangevraagde vergunning;
- b. bij gebruik van grond en opstallen: zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen.

1.13 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.14 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.15 bewoner:

een ieder die in de gemeentelijke basisadministratie als zodanig voor het betreffende adres vermeld staat en de personen die deel uitmaken van zijn/haar huishouden.

1.16 bijgebouw:

een vrijstaand of aangebouwd gebouw dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.17 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.

1.18 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.19 bouwlaag:

een bouwlaag is het gedeelte van een bouwwerk tussen twee vloeren in, met uitzondering van het souterrain en de zolder.

1.20 bouwperceel:

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

1.21 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.22 bouwvlak:

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

1.23 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.

1.24 carport:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, bedoeld als overdekte stallingruimte voor personenauto's zonder eigen wanden of deuren.

1.25 dagopvang:

een instelling waar mensen gedurende de dag worden begeleid, verzorgd en beziggehouden, zonder de mogelijkheid tot overnachting.

1.26 dak:

de gesloten bovenbeëindiging van een gebouw.

1.27 dakkapel:

vertikaal raamkozijn in een schuin dak, voorzien van een eigen dak en van zijwanden, en aan alle zijden omgeven door het betreffende dakvlak.

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 dichte erfafscheiding:

een erfafscheiding met een constructie waardoor het zicht op de achterliggende gronden wordt belemmerd en waarbij de constructie voor meer dan 20% dicht is.

1.30 dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting.

1.31 erker:

een ondergeschikt uitgebouwd gedeelte (uitbouw) van een woning aan een gevel.

1.32 escortbedrijf:

een natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon, die bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend.

1.33 garagebox:

een gebouw dat bedoeld is voor de stalling van motorvoertuigen.

1.34 gebouw:

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

1.35 hoofdgebouw:

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.36 kantoor:

voorzieningen gericht op het verlenen van diensten op administratief, financieel, architectonisch, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

1.37 kap:

de volledige of nagenoeg volledige afdekking van een gebouw in een gebogen vorm dan wel met een dakhelling.

1.38 kelder:

een overdekte, met wanden omsloten, voor mensen toegankelijke ruimte, tot maximaal een 0,5 meter boven maaiveld.

1.39 kinderdagopvang:

het tegen vergoeding bieden van verzorging, onderdak en begeleiding aan minderjarigen door anderen dan de eigen ouders, pleeg- of stiefouders in de vorm van opvang overdag van 0-4 jarigen, zonder de mogelijkheid tot overnachting.

1.40 kunstobject:

een bouwwerk, geen gebouw zinde, of onderdelen van bouwwerken die worden aangemerkt als uitingen van één der beeldende kunsten.

1.41 kunstwerk:

een in bouwkundige zin, door mensenhanden gemaakt (civiel technisch) bouwwerk, zoals onder andere aquaducten, bruggen, dijken, tunnels en viaducten.

1.42 luifel:

afdak of overkapping aan of bij een gebouw, aan de openbare zijde, al of niet ondersteund.

1.43 maatschappelijke voorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van openbaar bestuur, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, verenigingsleven, onderwijs, sport- en gymnastieklokalen, kinderdagopvang, opvoeding, lichamelijke en/of geestelijke volksgezondheid, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

1.44 mantelzorg:

het bieden van zorg aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

1.45 nok:

bovenste rand van een dak of de horizontale snijlijn van twee dakvlakken.

1.46 nutsvoorziening:

een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie, alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten.

1.47 ondergeschikte bouwdelen:

bouwdelen van beperkte afmetingen, die buiten het gebouw uitsteken, zoals schoorstenen, windvanen en liftschachten.

1.48 onderkomens:

voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voer- en vaartuigen, waaronder begrepen woonschepen, caravans, kampeerauto's, alsook tenten, schuilhutten en keten, al dan niet ingericht ten behoeve van recreatief buitenverblijf voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken.

1.49 open erfafscheiding:

een erfafscheiding met een constructie die wel de toegang tot de achterliggende gronden fysiek belemmert, maar waarbij het zicht op de achterliggende gronden intact blijft, bijvoorbeeld door het gebruik van gaas of spijlen. Hierbij dient de constructie voor minimaal 70% open te zijn.

1.50 openbaar toegankelijk gebied:

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.

1.51 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak en niet meer dan één eigen wand.

1.52 parkeerplaats:

opstelplaats ten behoeve van één auto, hieronder niet begrepen parkeergarages en/of garageboxen behorende bij woningen. Opstelplaatsen gelegen in collectieve parkeervoorzieningen en carports worden wel aangemerkt als parkeerplaats.

1.53 peil:

- a. voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang aan een weg grenst: 35 cm boven de kruin van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitend afgewerkte maaiveld.

1.54 pergola:

een houten bouwwerk, geen gebouw zijnde, bestaande uit een open constructie van palen en/of lattenwerk, onderling verbonden ten behoeve van geleide klimplanten.

1.55 prostitutie:

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

1.56 seksinrichting:

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-

pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, een seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, erotisch getinte horeca en raamprostitutie, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.57 twee-onder-een kapwoning:

een woning, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één huishouden, waarvan het hoofdgebouw deel uitmaakt van een blok van maximaal twee direct aaneengebouwde hoofdgebouwen; ook woningen die dezelfde uiterlijke kenmerken hebben van een reeks twee-onder-een kapwoningen en onderdeel zijn van deze reeks, worden als twee-onder-een kap woning aangemerkt.

1.58 verblijfsgebied:

gronden waarbij de nadruk ligt op het verblijf van personen in het openbaar gebied en die tevens een verkeersfunctie hebben voor fietsers en voetgangers.

1.59 voorgevel:

de naar de weg of het openbaar gebied gekeerde gevel van een gebouw.

1.60 voorgevellijn:

de denkbeeldige lijn door de voorgevel of, indien een perceel met meerdere zijden aan de weg en/of het openbare gebied grenst, de als zodanig op de verbeelding aangeduide gevellijn(en).

1.61 vrijstaand bijgebouw:

een bijgebouw, bestaande uit een geheel vrijstaand gebouw, waarbij de afstand van enig punt van het gebouw tot andere bouwwerken minimaal 1 meter bedraagt.

1.62 vrijstaande woning:

een woning, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één huishouden, waarvan het hoofdgebouw niet aan een op een aangrenzend bouwperceel gelegen gebouw is aangebouwd.

1.63 water:

al het oppervlaktewater zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen.

1.64 waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan voorzieningen als duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten en dergelijke.

1.65 zakelijke dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van commerciële en/of maatschappelijke diensten met uitsluitend of in hoofdzaak een verzorgende taak met een publieksaantrekkende functie zoals een kapsalon, schoonheidssalon, autorijschool, esthetisch chirurgischbedrijf, uitzend- of detacheringsbureau, reisbureau, bank, makelaarskantoor, reparatiebedrijf voor muziekinstrumenten, cateringbedrijf, alsmede naar aard en uitstraling overeenkomstige bedrijven.

1.66 zelfstandige woning:

de woning welke een eigen toegang heeft en welke de bewoner kan bewonen, zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten die woning en die niet aan wettelijke beperkingen is onderhevig.

1.67 zolder:

ruimte(n) in een gebouw die geheel is (zijn) afgedekt met schuine daken en die in functioneel opzicht deel uitmaakt/uitmaken van (de) daaronder gelegen bouwlaag of bouwlagen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 bruto-/netto glasopstand:

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten (Nen 2580):

2.1 afstand van een gebouw tot de achterperceelsgrens:

de afstand van een gebouw tot de achterperceelsgrens wordt bepaald door het buitenwerks meten van de kortste afstand van enig punt van het gebouw tot de achterperceelsgrens.

2.2 afstand van een gebouw tot een perceelsgrens:

de afstand van een gebouw tot een perceelsgrens wordt bepaald door het buitenwerks meten van de kortste afstand in meters van enig punt van het gebouw tot aan de perceelsgrens.

2.3 breedte van gebouwen:

de breedte van gebouwen wordt bepaald door het meten van de afstand in meters tussen de buitenwerkse eindgevelvlakken (indien geen sprake is van een rechthoekig gebouw: de gemiddelde breedte van het gebouw).

2.4 breedte, lengte en diepte van een bouwwerk:

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren.

2.5 de afstand van de voorgevel van een hoofdgebouw tot de gevellijn:

de afstand van de voorgevel van een hoofdgebouw tot de gevellijn wordt bepaald door het buitenwerks meten van de kortste afstand in meters van enig punt van de voorgevel van het hoofdgebouw tot aan de gevellijn.

2.6 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.

2.7 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.8 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.

2.9 de hoogte van een kap:

vanaf de bovenkant goot, boeibord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel tot aan het hoogste punt van de kap.

2.10 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.

2.11 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.

2.12 diepte van gebouwen:

de diepte van gebouwen wordt bepaald door het meten van de grootste afstand in meters tussen de buitenwerkse eindgevelvlakken.

2.13 het bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen.

2.14 vloeroppervlakte:

brutovloeroppervlakte (BVO)

De brutovloeroppervlakte (BVO) van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

Ter aanvulling op het bovengenoemde geldt het volgende:

- indien een binnenruimte aan een andere binnenruimte grenst, moet worden gemeten tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie;
- indien een gebouwgebonden buitenruimte aan een binnenruimte grenst, moet het grondvlak van de scheidingsconstructie volledig worden toegerekend aan de BVO van de binnenruimte.

netto vloeroppervlakte

De oppervlakte van een ruimte gemeten vanaf de binnenzijde van de scheidingsconstructie.

HOOFDSTUK 2 - BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. plantsoenen, groenstroken en overige aanplanten;
- b. tuinen;
- c. water(lopen)
- d. paden en in- en uitritten;
- e. speelvoorzieningen;
- f. hondenuitlaatplaatsen
- g. geluidwerende voorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. beeldende kunstwerken;
- j. waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

Op de voor 'Groen' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

3.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter;
- b. de bouwhoogte van kunstobjecten, speelvoorzieningen, masten, antenne-installaties en bouwwerken ten behoeve van verlichting, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, mag niet meer bedragen dan 8 meter.

3.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van bouwwerken ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Afwijkende maatvoering bouwwerken geen gebouwen zijnde

Het bevoegd gezag is bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 3.2.1 voor het bouwen van wegbewijzing, licht- en andere masten en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een grotere bouwhoogte, een en ander met inachtneming van de volgende regels:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
- b. er bestaan geen bezwaren vanuit het cultuurhistorisch aspect, een verantwoorde stedenbouwkundige en / of landschappelijke inrichting en vormgeving.

3.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.5.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Groen' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, bomen te vellen of te rooien.

3.5.2 Uitzondering op verbod

Het verbod als bedoeld in artikel 3.5.1 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
- b. krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds in uitvoering zijn of reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

3.5.3 Toelaatbaarheid

De in artikel 3.5.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische en landschappelijke waarde.

Artikel 4 Maatschappelijk

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke vorm van maatschappelijk – kinderopvang': een kinderdagopvang;

met daaraan ondergeschikt voor:

- b. groenvoorzieningen;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

4.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan.

4.2.3 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen geldt dat de goot- en bouwhoogte niet meer mag bedragen dan in het 'bouwvlak' ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte (m)' is aangegeven.

4.2.4 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, gelden de volgende regels:

- a. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 m;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 9,5 m;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 30 m².

4.2.5 Overschrijding ondergeschikte bouwdelen

Overschrijding van het bouwvlak is toegestaan voor ondergeschikte bouwdelen, zoals een overstek en balkons, mits het bouwdeel een diepte heeft van maximaal 1,5 m.

4.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van overkappingen, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag voor (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw niet meer bedragen dan 1 m;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag achter (het verlengde van) de achtergevel van het hoofdgebouw niet meer bedragen dan 2 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik in de zin van artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval begrepen het gebruik van de gronden en/of opstallen ten behoeve van bewoning.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, voet- en fietspaden;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. geluidwerende voorzieningen;
- d. plantsoenen, groenstroken, tuinen en overige aanplanten;
- e. speelvoorzieningen;
- f. water(lopen);
- g. beeldende kunstwerken;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. waterhuishoudkundige voorzieningen;

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden dat uitsluitend zijn toegestaan gebouwen van ondergeschikte aard, zoals ten dienste van een fietsenberging, wachthuisjes voor busdiensten, gebouwen voor telecommunicatie en energiedistributie en dergelijke, alleen worden gebouwd tot een gezamenlijke oppervlakte van 15 m².

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels :

- a. de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van de verkeersregeling, de verkeers- of wegaanduiding, de verlichting en antenne-installaties, beeldende kunstwerken en geluidwerende voorzieningen mag maximaal 8 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 2 meter bedragen.

5.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 Algemene bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woondoeleinden;
 - b. tuinen en erven;
 - c. parkeervoorzieningen;
 - d. groenvoorzieningen;
 - e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- één en ander met de bijbehorende voorzieningen en overeenkomstig de in 6.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving.

6.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 6.1.1:

a Aan huis verbonden beroep

Het gebruik van een woning en/of bijgebouw voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep wordt geacht overeenkomstig de bestemming te zijn mits voldaan wordt aan het volgende:

1. voor het aan huis verbonden beroep mag maximaal 40% van het vloeroppervlak worden gebruikt tot een maximum van 50 m²;
2. degene die de activiteiten in de woning en/of het bijgebouw uitvoert, is tevens de bewoner van de woning;
3. de woonfunctie blijft de hoofdfunctie en de uitoefening van het aan huis verbonden beroep is hieraan ondergeschikt.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

6.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan in het 'bouwvlak' ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven hoeveel wooneenheden maximaal zijn toegestaan.

6.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, gelden de volgende regels:

- a. de aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen dienen op een afstand van tenminste 3 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 m;
- d. de bebouwde oppervlakte van aan- en uitbouwen (inclusief erkers), (vrijstaande) bijgebouwen en overkappingen mag per bouwperceel in totaal maximaal 20 m² bedragen (uitgezonderd het bepaalde in sub e);

e. in afwijking van het bepaalde in sub d mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-1' de bebouwde oppervlakte van aan- en uitbouwen (inclusief erkers), (vrijstaande) bijgebouwen en overkappingen per bouwperceel in totaal maximaal 30 m² bedragen;

6.2.4 Erkers

Voor het bouwen van erkers gelden de volgende bepalingen:

- a. erkers dienen op minimaal 0,50 meter van de zijdelingse perceelgrens te worden gesitueerd met uitzondering van twee aaneengesloten erkers, welke op de gemeenschappelijke perceelgrens mogen worden gesitueerd;
- b. de breedte van de erker mag niet meer bedragen dan 50% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
- c. de diepte van de erker mag niet meer bedragen dan 1/3 van de breedte van de erker;
- d. de diepte van de erker mag niet meer bedragen dan 1/3 van de diepte van de strook grond voor de voorgevelrooilijn;
- e. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste verdiepingvloer vermeerderd met 0,30 meter.

6.2.5 Ondergrondse gebouwen

Voor het bouwen van ondergrondse gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. ondergrondse gebouwen (kelders) zijn uitsluitend toegestaan, daar waar bovengronds gebouwen zijn toegestaan, dan wel maximaal 1 m buiten deze gebouwen;
- b. ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag ondergronds.

6.2.6 Overschrijding ondergeschikte bouwdelen

Overschrijding van het bouwvlak is toegestaan voor ondergeschikte bouwdelen, zoals een overstek en balkons, mits het bouwdeel een diepte heeft van maximaal 1,5 m.

6.2.7 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van overkappingen, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag voor (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw niet meer bedragen dan 1 m;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag achter (het verlengde van) de achtergevel van het hoofdgebouw niet meer bedragen dan 2 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik in de zin van artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval begrepen het gebruik van de gronden en/of opstallen ten behoeve van:

- a. opslag-, stort- en/of lozingsplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken goederen, grond, stoffen en materialen, behoudens voorzover dat noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond en opstallen;
- b. seksinrichting;
- c. bewoning van vrijstaande bijgebouwen.

Artikel 7 Waarde – Archeologie (dubbelbestemming)

7.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor 'Waarde – Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de aldaar voorkomende andere bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden.

7.2 Bouwregels

Bouwen is uitsluitend toegestaan ten dienste van de in artikel 7.1 omschreven doeleinden, tenzij:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders;
- c. gebouwen volledig binnen een zone van maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden opgericht, of;
- d. het nieuw te bebouwen oppervlak niet groter is dan 60 m².

7.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 7.2 voor het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en), indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Aan een dergelijke omgevingsvergunning kunnen in ieder geval de volgende voorschriften worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al of niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
- c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

7.3.1 Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over een verzoek om afwijking als bedoeld artikel 7.3 winnen zij schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de vrijstelling geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

7.3.2 Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over een verzoek om afwijking als bedoeld in artikel 7.3 kunnen zij voorwaarden stellen dat een rapport wordt overlegd waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

7.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden op de in artikel 7.1 bedoelde gronden de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 2 m;
- b. grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- c. bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingenvergunning is vereist;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet-, ruit- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
- i. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

7.4.1 Het onder 7.4 vervatte verbod geldt niet:

- a. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft tot een diepte van 30 cm onder het bestaande maaiveld;
- b. voor zover het uitsluitend werkzaamheden in de bodem betreft over een maximale oppervlakte van 60 m²;
- c. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft die volledig worden uitgevoerd binnen een zone van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- d. indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- e. indien het archeologisch erfgoed zodanig zal worden behandeld dat conservering in de bodem is gewaarborgd;
- f. indien de werken en/of werkzaamheden het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen en bij vervanging van rioleringen, voor zover de hiermee gepaard gaande vergravingen zich beperken tot de reeds geroerde grond;
- g. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een aanlegvergunning in dit kader is verleend;
- h. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft die direct samenhangen met een verleende vrijstelling op grond van het bepaalde in 7.3.

7.4.2 Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over een verzoek om afwijking als bedoeld in artikel 7.4 kunnen zij de voorwaarde stellen dat een rapport wordt overlegd waarin wordt aangetoond dat de aanwezige archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden aangetast.

7.4.3 Alvorens een besluit te nemen omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden winnen burgemeester en wethouders advies in van een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

Artikel 8 Waarde – Waardevolle bomen (dubbelbestemming)

8.1 Bestemmingsomschrijving

De als 'Waarde – Waardevolle bomen' op de verbeelding aangegeven gronden zijn, behalve voor de aldaar voorkomende andere bestemming(en), bestemd voor het behoud en de bescherming van de ter plaatse aanwezige waardevolle bomen.

8.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

8.2.1 Verbod

Het is verboden op de gronden ter plaatse van de in dit artikel bedoelde waardevolle bomen zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. de aanleg van verhardingen;
- b. de aanleg van onder- of bovengrondse leidingen en andere constructies;
- c. het ophogen of afgraven van de gronden.

8.2.2 Uitzondering op verbod

Het onder 8.2.1 vervatte verbod geldt niet voor de werken of werkzaamheden:

- a. die verband houden met het normale onderhoud van de bomen;
- b. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is verleend;
- c. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren en waarvoor tot het van kracht worden van het plan geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden vereist was;
- d. welke noodzakelijk zijn ten behoeve van de bescherming/ het behoud van de waardevolle bomen.

8.2.3 Toelaatbaarheid

De in 8.2.1. bedoelde vergunning kan slechts worden verleend indien door de werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de vitaliteit van de waardevolle bomen niet wordt aangetast.

7.2.4 Overtreding

Overtreding van het bepaalde in artikel 8.2.1 is een strafbaar feit als bedoeld in de zin van artikel 1a, sub 2° van de Wet op de economische delicten.

HOOFDSTUK 3 – ALGEMENE REGELS

Artikel 9 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 10 Algemene bouwregels

10.1 Algemene regel m.b.t. bouwen

- a. de bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van de verbeelding en het gestelde in de regels worden overschreden door tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's, afdaken en andere ondergeschikte bouwdelen, uitgezonderd erkers, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 meter bedraagt;
- b. kelders zijn, voor zover geheel gesitueerd onder het maaiveld, overal toegestaan waar gebouwen zijn toegestaan.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 Strijdig gebruik

Als gebruik in strijd met dit bestemmingsplan wordt in ieder geval aangemerkt:

- a. het gebruik of laten gebruiken van gronden en opstallen als of ten behoeve van een seksinrichting dan wel ten behoeve van (raam)prostitutie;
- b. het gebruik of laten gebruiken van opstallen ten behoeve van coffeeshops;
- c. het gebruik van onbebouwde gronden:
 - als stand- of ligplaats van onderkomens;
 - als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten;

een en ander tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden.

HOOFDSTUK 4 – OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. 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:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;
- b. het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning eenmalig afwijken van het bepaalde onder lid a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;
- c. het onder lid a bepaalde 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.

12.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, 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;
- c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, 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;
- d. dit lid onder a 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 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Noord-Wijchen, herziening Beuningssesteeg'.