

TAM-Omgevingsplan Molenweg, tussen 33a-35, Bergharen

Regels

NL.IMRO.0296.Molenweg33a35-ON01



INHOUDSOPGAVE PLANREGELS

HOOFDSTUK 1 - INLEIDENDE BEPALINGEN..... 3

Artikel 1	Toepassingsbereik.....	3
Artikel 2	Begripsbepalingen	4
Artikel 3	Meet- en rekenbepalingen	11

HOOFDSTUK 2 - SPECIFIEKE REGELS OVER FUNCTIES12

Artikel 4	Agrarisch met waarden - Landschapswaarden	12
Artikel 5	Wonen.....	14

HOOFDSTUK 3 - ALGEMENE REGELS OVER FUNCTIES . 20

Artikel 6	Toepassingsbereik.....	20
Artikel 7	Vrijwaringszone - molenbiotoop.....	20
Artikel 8	Aanvraagvereisten	22
Artikel 9	Anti-dubbelregel	23
Artikel 10	Bouwactiviteit - algemeen	24
Artikel 11	Gebruiksactiviteit - algemeen	25

HOOFDSTUK 4 - REGELS TER BESCHERMING VAN WAARDEN EN OBJECTEN 27

Artikel 12	Waarde - Archeologie 2	27
Artikel 13	Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied.....	31

HOOFDSTUK 5 - OVERGANGSREGELS 33

Artikel 14	Overgangsrecht	33
------------	----------------------	----

Bijlage 1 planregels - Cultuurhistorische waarderingskaart
Bijlage 2 planregels - Samen in verscheidenheid



HOOFDSTUK 1 - INLEIDENDE BEPALINGEN

Artikel 1 Toepassingsbereik

1.1 Omgevingsplan Wijchen

Dit plan wijzigt het tijdelijke Omgevingsplan Wijchen in die zin dat na hoofdstuk 22 van het tijdelijke Omgevingsplan Wijchen [een hoofdstuk 22b] wordt ingevoegd, bestaande uit de regels van dit plan. De hoofdstukken in dit plan moeten gelezen worden als paragrafen van [hoofdstuk 22a] van het tijdelijke Omgevingsplan Wijchen. In de artikelkop van de artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '[22b]' gelezen worden.

1.2 Tijdelijk Omgevingsplan - bestemmingsplan

De besluiten op grond van artikel 22.1, onder a, van Omgevingswet zijn niet van toepassing voor zover het gaat over regels opgenomen in een besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet op de locatie, bedoeld in 1.4.

1.3 Tijdelijk Omgevingsplan - bruidsschat

De regels in afdeling 22.2 met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en afdeling 22.3 zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk.

1.4 Verwijzing naar verbeelding

De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22b [Molenweg, tussen 33a-35, Bergharen], waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0296. Molenwg33a35-ON01.



Artikel 2 Begripsbepalingen

2.1 Van toepassing verklaring

Begripsbepalingen die zijn opgenomen in bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling, zijn van toepassing op dit plan.

2.2 Aanvullende begrippen

In aanvulling op het bepaalde in 2.1 worden voor de toepassing van de regels in dit hoofdstuk de begrippen als bedoeld in 2.3 tot en met 2.5 gehanteerd.

2.3 Plan

Het TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22b [Molenweg, tussen 33a-35, Bergharen] met identificatienummer NL.IMRO.0296.Molenwg33a35-ON01 van de gemeente Wijchen bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten zoals vervat in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0296.Molenwg33a35-ON01 met de in dit plan opgenomen regels en de daarbij behorende bijlagen.

2.4 Kamerbewoning

Het bewonen van (een gedeelte van) een woning door meer dan één huishouden, met dien verstande dat het bewonen van kamers zonder eigen voorzieningen, zoals een badkamer en keuken, door maximaal twee personen, waarbij de eigenaar (hospita) in dezelfde woning woont, niet als kamerbewoning wordt aangemerkt.

2.5 Locatievlak

een geometrisch bepaald vlak die is aangewezen voor een gebruiksdoel.

2.6 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;

2.7 Aan- of uitbouw

een aan een hoofdgebouw gebouwde ruimte, die deel uitmaakt van het hoofdgebouw, maar daaraan ruimtelijk (door zijn constructie of afmetingen) ondergeschikt is - maximaal bestaande uit één bouwlaag al dan niet met kap - met dien verstande dat een aanbouw een zelfstandige ruimte is, toegankelijk vanuit het hoofdgebouw en een uitbouw een uitbreiding van een reeds bestaande ruimte van het hoofdgebouw is;

2.8 Aardkundige waarde

gebieden met waardevolle aardkundige elementen met betrekking tot reliëf en bodem die een bepaalde (beperkte) mate van bescherming genieten;

2.9 Agrarisch grondgebruik

het gebruik van gronden ten behoeve van het telen van gewassen/bomen dan wel ten behoeve van het beweiden van landbouwdieren;

2.10 Archeologische waarden



de aan een gebied toegekende waarden, gekenmerkt door het belang voor de archeologie en de kennis van de beschavingsgeschiedenis;

2.11 Beroep en/of bedrijf aan huis

een beroep dan wel een bedrijf, waarvan de activiteiten niet publiekgericht zijn, en dat op kleine schaal door een van de bewoners van een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroepsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse;

2.12 Bedrijfsactiviteiten

handelingen en werkzaamheden die plaatsvinden in het kader van de uitoefening van een bedrijf;

2.13 Bebouwing

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

2.14 Bebouwingspercentage

een in de regels of op de kaart aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een terrein (bouwperceel, bestemmingsvlak etc.) aangeeft, dat maximaal mag worden bebouwd;

2.15 Bed & breakfast

een verblijfsrecreatieve nevenactiviteit met als doel het verstrekken van logies en ontbijt aan maximaal acht gasten, verspreid over maximaal vier kamers voor de duur van maximaal zeven aaneengesloten overnachtingen; onder bed & breakfast wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur;

2.16 Beroeps- c.q. bedrijfsploeroppervlakte

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor beroep aan huis dan wel een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

2.17 Bestaand

- t.a.v. bebouwing: bebouwing, zoals legaal aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, dan wel die mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;
- t.a.v. gebruik: het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;



- t.a.v. werken of werkzaamheden: zoals legaal aanwezig op het tijdstip van het ontwerpbestemmingsplan, dan wel toegestaan krachtens omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 onder b van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

2.18 Bevoegd gezag

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning;

2.19 Bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

2.20 Bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

2.21 Bouwgreens

de grens van een bouwvlak;

2.22 Bouwperceel

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

2.23 Bouwvlak

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

2.24 Bouwwerk

elke constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

2.25 Carport

een bouwwerk in de vorm van een dakconstructie dat wordt ondersteund door palen of kolommen; en waarvan de begrenzing wordt gevormd door maximaal één eigen wand, dan wel - aan maximaal 3 zijden - door gevels van aansluitende gebouwen;

2.26 Cultuurhistorische waarden

de aan een gebied toegekende waarden, gekenmerkt door de ten gevolge van een vroeger cultuur- of levenspatroon ontstane in het terrein waarneembare vormen van landschap en bebouwing, welke hetzij van waarde zijn voor de wetenschap, hetzij een zodanige historische waarde bezitten dat het behoud van belang is te achten;

2.27 Dakhelling



de hoek die het dakvlak maakt ten opzichte van het horizontale vlak;

2.28 Detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, verkopen, verhuren en leveren van goederen, geen motorbrandstoffen zijnde, aan personen die deze goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

2.29 Dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten zowel zakelijk als maatschappelijk;

- a. Zakelijke dienstverlening, dienstverlening door een bedrijf met uitsluitend of in hoofdzaak een verzorgende taak met een publieksaantrekkende functie zoals wasserette, kapsalon, schoonheidssalon, autorijschool, videotheek, uitzendbureau, reisbureau, bank, postkantoor, telefoon-/telegraaf-/ telexdienst, makelaarskantoor, fotoatelier (inclusief ontwikkelen), kopieerservicebedrijf, schoenreparatiebedrijf, reparatiebedrijf voor muziekinstrumenten, cateringbedrijf, alsmede naar aard en uitstraling overeenkomstige bedrijven;
- b. Maatschappelijke dienstverlening, het verlenen van diensten, op het gebied van openbaar bestuur, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke organisaties, verenigingsleven, onderwijs, opvoeding, lichamelijke en/of geestelijke volksgezondheid;

2.30 Eerste bouwlaag

de onderste bouwlaag, waarvan de vloer boven maaiveld is gelegen;

2.31 Erf

dat deel van een bouwperceel, zowel binnen als buiten het bouwvlak, waarop ingevolge de regels bijbehorende bouwwerken mogen worden opgericht;

2.32 Escortbedrijf

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

2.40 Gastouderschap

kinderopvang welke plaatsvindt in een gastgezin, na tussenkomst van een geregistreerd gastouderbureau. Een geregistreerde gastouder verzorgt de opvang op het eigen woonadres of op het adres van één van de ouders. Als de opvang bij de ouders plaatsvindt, kunnen daar ook kinderen van andere ouders worden opgevangen;

2.41 Gebouw



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

2.42 Hoofdgebouw

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

2.43 Huishouden

persoon of groep personen die een gemeenschappelijke huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan. Kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen;

2.44 Internetwinkel

Detailhandel zonder showroom, waarvan de handel alleen via internet en andere media loopt zonder dat hierbij de mogelijkheid tot afhalen bestaat;

2.45 Levensloopgeschikte grondgebonden woning

Een woning die geschikt is voor bewoning in alle levensfasen. De woning is rollator toe- en doorgankelijk voor mensen met een lichamelijke beperking. Alle primaire leefruimten (woonkamer, keuken, slaapkamer, badkamer, toilet) bevinden zich op de begane grond. De leefruimten zijn zowel inpandig als vanuit het aansluitende terrein zo veel mogelijk drempelloos toegankelijk;

2.46 Luifel

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand;

2.47 Mantelzorg

langdurige zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende door personen uit diens directe omgeving, waarbij zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie en de gebruikelijke zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt;

2.48 Ondergeschikte bouwdelen

ondergeschikte delen aan een gebouw zoals, trappen, bordessen, funderingen, kelderingen, overstekende daken, goten, luifels, balkons, balkonhekken, schoorstenen, liftopbouwen, zonnepanelen, airco-installaties en andere ondergeschikte (dak)opbouwen;

2.49 Overkapping

een bouwwerk in de vorm van een dakconstructie dat wordt ondersteund door palen of kolommen; en waarvan de begrenzing wordt gevormd door maximaal één eigen wand, dan wel - aan maximaal 3 zijden - door gevels van aansluitende gebouwen;

2.50 Parkeernormen



De beleidsregels parkeren van de gemeente Wijchen, zoals vastgelegd in de beleidsregels "Parkeerbeleidsplan gemeente Wijchen". Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode wijzigen, gelden de gewijzigde regels. Eveneens worden de minimumparkeernormen van de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren, Van parkeerkencijfers naar parkeernormen' (10 december 2018) aangehouden.

2.51 Peil

- voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang van het perceel onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang van het perceel;
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

2.52 Sociale relatie

de band tussen twee of meerdere mensen op maatschappelijk (sociaal) gebied. Dit kan een familieband zijn maar ook een andere relatie is mogelijk bijvoorbeeld vrienden;

2.53 Statische opslag

seizoensgebonden opslag van goederen, die geen regelmatige verplaatsing behoeven, zoals caravans, boten en dergelijke;

2.54 Stedenbouwkundige kwaliteit

de aan een gebied toe te kennen waarde in verband met stedenbouwkundige elementen, zoals de aanwezige en/of geprojecteerde infrastructuur, waaronder groenelementen, ligging, maatvoering, functie en karakter van bouwwerken in dat gebied;

2.55 Seksinrichting

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof hij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in elk geval verstaan: seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, parenclub en (raam) prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische-massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

2.56 Verbeelding

de kaart met de bijbehorende verklaring, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangegeven;

2.57 Vrijstaand

bebouwing waarbij de hoofdgebouwen aan beide zijden niet in de perceelsgrens zijn gebouwd;

2.58 Vloeroppervlak



de totale oppervlakte, gemeten op vloerniveau, die voor een functie wordt gebruikt;

2.59 Voorgevel

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op de uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt;

2.60 Voorgevellijn

de lijn waarin de voorgevel van het hoofdgebouw is gelegen, alsmede het verlengde daarvan;

2.61 Wonen

het verblijven van één huishouden in een woning;

2.62 Woning

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

2.63 Woonunit

in zijn geheel of delen verplaatsbare woonruimte;

2.64 Zorg-voor-elkaar-woning

een bijbehorend bouwwerk dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de (hoofd)woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van (toekomstige) mantelzorg danwel een leeftijd van 60 of ouder gehuisvest is. Het kan hierbij gaan om een permanent bijbehorend bouwwerk of om een tijdelijke woonunit. Er moet sprake zijn van een sociale relatie tussen de bewoners van de (hoofd)woning en de zorg-voor-elkaar-woning.



Artikel 3 Meet- en rekenbepalingen

3.1 Meetbepalingen

In aanvulling op en indien van toepassing in afwijking van het bepaalde in artikel 22.24 van dit Omgevingsplan, gelden de volgende meetbepalingen:

3.2 bebouwingspercentage

een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het bouwperceel, bouwvlak of aanduidingsvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd. De oppervlakte van zwembaden wordt niet meegerekend bij het bepalen van het bebouwingspercentage.

3.3 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

3.4 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;

3.5 Inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

3.6 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;

3.7 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;

3.8 peil

de hoogte gemeten vanaf het aansluitend afgewerkt terrein, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven.

3.9 toepassing van maten

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 1 m. bedraagt.



HOOFDSTUK 2 - SPECIFIEKE REGELS OVER FUNCTIES

Artikel 4 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden

4.1 Toepassingsbereik

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locatie die in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0296.Molenwg33a35-ON01 is aangewezen voor het gebruiksdoel Wonen.

4.2 Functieomschrijving Agrarisch met waarden - Landschapswaarden

Een locatie die is aangewezen voor het gebruiksdoel Agrarisch met waarden - Landschapswaarden heeft de volgende functies:

- a. agrarisch grondgebruik en agrarische bedrijfsuitoefening;
- b. extensief recreatief medegebruik;
- c. instandhouding van aardkundige waarden;
- d. paden en landwegen;
- e. instandhouding en ontwikkeling van landschappelijke waarden;
- f. statische opslag;
- g. doeleinden van openbaar nut
- h. tuin- en erfbeplanting, wegbeplanting, landschapselementen, bosschages;
- i. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waterafvoer en waterberging;
- j. behoud, beheer en herstel en/of ontwikkeling van de verschillende karakteristieke landschapstypen, de aardkundige, cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden, meer specifiek zijnde het kleinschalige karakter en het waarborgen van de dynamiek daarbinnen; een en ander met de daarbij behorende voorzieningen.

4.3 Gebruiksactiviteit - verboden

4.3.1 Algemeen

Het is verboden om gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze die niet ten dienste staat van de in 4.2 genoemde functies van de gronden.

4.4 Bouwactiviteit - algemeen

Bouwwerken zijn alleen toegestaan indien zij ten dienste staan van de functies genoemd in 4.2.

4.5 Bouwactiviteit – bouwwerken, geen gebouwen zijnde

4.5.1 Beoordelingsregels

Ten aanzien van bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt dat:

- a. voor carports en overkappingen geldt dat;
 - a. deze minimaal 1 m achter de voorgevel worden gebouwd;
 - b. de hoogte maximaal 3 m mag bedragen;
 - c. de gezamenlijk oppervlakte maximaal 30 m² mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder terreinafscheidingen, maximaal 2 m mag bedragen.



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

4.6.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden binnen deze bestemming zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden) voor zover deze zijn gelegen buiten het bouwvlak, de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 0,30 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 rooien van bos, boomgaard en/of hagen;
- f. het aanleggen, verbreden van wegen, voet-, ruit- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
- g. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

4.6.2 Uitzonderingen omgevingsvergunningplicht

Het onder 4.6.1 vervatte verbod geldt niet:

- a. voor zover het werken en/of werkzaamheden betreft in het kader van het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
- b. indien het werken en/of werkzaamheden in het kader van het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werken en/of werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- c. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft tot een diepte van 30 cm onder het bestaande maaiveld;
- d. indien op basis van onderzoek is aangetoond, dat de landschaps- en aardkundige waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- e. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een vergunning in dit kader is verleend.

4.6.3 Voorwaarden vergunning

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 4.6.1 mag alleen worden verleend indien door de uitvoering de aanwezige landschaps- en aardkundige waarden niet onevenredig (kunnen) worden aangetast.

4.6.4 Deskundigenadvies

Alvorens een besluit te nemen omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning winnen burgemeester en wethouders advies in van een deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de landschaps- en aardkundige waarden, en welke voorwaarden dienen te worden gesteld.



Artikel 5 Wonen

5.1 Toepassingsbereik

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locatie die in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0296.Molenwg33a35-ON01 is aangewezen voor het gebruiksdoel Wonen.

5.2 Functieomschrijving Wonen

Een locatie die is aangewezen voor het gebruiksdoel Wonen heeft de volgende functies:

- a. wonen in een levensloopgeschikte grondgebonden woning;
 - b. gastouderschap zoals bedoeld in 5.4.1;
 - c. internetwinkel als bedoeld in 5.4.2;
 - d. parkeervoorzieningen;
 - e. tuinen, erven;
 - f. in- en uitritten en ontsluitingspaden;
 - g. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waterafvoer en waterberging.
- een en ander met de daarbij behorende voorzieningen.

5.3 Gebruiksactiviteit - verboden

5.3.1 Algemeen

Het is verboden om gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze die niet ten dienste staat van de in 5.2 genoemde functies van de gronden.

5.4 Gebruiksactiviteit - nadere regels

5.4.1 Gastouderschap

In een woning en/of de bijbehorende bijbehorende bouwwerken is het uitvoeren van gastouderschap toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. het (mede) ten behoeve van gastouderschap in gebruik te nemen vloeroppervlak mag maximaal 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning en/of de bijbehorende bouwwerken bedragen met een maximum van 50 m²;
- b. degene die de activiteiten in de woning en/of bijbehorende bouwwerken uitoefent, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. de activiteit mag niet leiden tot gebruik van extra parkeerruimte in het openbaar gebied;
- d. vanaf de openbare weg zichtbare excessieve reclame-uitingen zijn niet toegestaan;
- e. De verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie.

5.4.2 Internetwinkel

In een woning en/of de bijbehorende bijbehorende bouwwerken is het uitvoeren van een internetwinkel

toegestaan onder de volgende voorwaarden:



- a. het (mede) ten behoeve van een internetwinkel in gebruik te nemen vloeroppervlak mag maximaal 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning en/of de bijbehorende bouwwerken bedragen met een maximum van 50 m²;
- b. degene die de activiteiten in de woning en/of bijbehorende bouwwerken uitoefent, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. de activiteit mag niet leiden tot gebruik van extra parkeerruimte in het openbaar gebied;
- d. vanaf de openbare weg zichtbare excessieve reclame-uitingen zijn niet toegestaan;
- e. De verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie.

5.5 Bouwactiviteit - algemeen

Bouwwerken zijn alleen toegestaan indien zij ten dienste staan van de functies genoemd in 5.2.

5.6 Bouwactiviteit - hoofdgebouwen

5.6.1 Beoordelingsregels

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. woningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. de volgende bebouwingstypologie is van toepassing:
 - a. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' mogen uitsluitend vrijstaande hoofdgebouwen worden gebouwd;
- c. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
- d. de voorgevel dient in of niet meer dan 3 meter achter de naar de openbare weg gekeerde bouwgrens te worden gebouwd;
- e. de afstand tot de zijdelingse grenzen van het bouwperceel dient minimaal 3 meter te bedragen, met dien verstande dat de afstand 0 meter mag bedragen aan de zijde waar dat noodzakelijk is voor de bouw van dubbele, aangebouwde en geschakelde woningen;
- f. de dakhelling bedraagt minimaal 30° en maximaal 65°;
- g. de goothoogte en bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte (m), maximale bouwhoogte (m)' aangegeven hoogten.

5.7 Bouwactiviteit - bijbehorende bouwwerken

5.7.1 Beoordelingsregels bijbehorende bouwwerken voor de voorgevel

- a. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken vóór de voorgevelrooilijn en aan, voor zover niet gelegen binnen het bouwvlak, de naar het openbaar gebied gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw, gelden de volgende regels:
 - a. de horizontale diepte mag niet meer bedragen dan 1,5 m;
 - b. de breedte mag niet meer bedragen dan 60% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
 - c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,5 m, met een maximum van 4 m;
 - d. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 8 m²;
 - e. de afstand tot het openbaar gebied mag niet minder bedragen dan 2 m.
- b. Voor carports en overkappingen is het bepaalde onder 1 niet van toepassing maar geldt 5.8.1 onder d.

5.7.2 Beoordelingsregels bijbehorende bouwwerken achter de voorgevel



1. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken achter de voorgevelrooilijn gelden de volgende regels:
 - a. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd, waarbij bijbehorende bouwwerken op minimaal 1 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw dienen te worden gebouwd;
 - b. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag per bouwperceel maximaal 150 m² bedragen;
 - c. het bebouwingspercentage van het bouwperceel mag maximaal 60% bedragen, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken per bouwperceel minimaal 20 m² mag bedragen;
 - d. de goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan de hoogte van de bovenkant van de eerste verdiepingvloer van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,5 meter, tot een maximum van 4 meter;
 - e. de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag maximaal 3 meter bedragen;
 - f. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag maximaal 5 meter bedragen.
 - g. de dakhelling bedraagt minimaal 30° en maximaal 65°.
2. Voor carports en overkappingen is het bepaalde onder 1 niet van toepassing maar geldt 5.8.1 onder d.

5.8 Bouwactiviteit - bouwwerken, geen gebouwen zijnde

5.8.1 Beoordelingsregels

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, vóór de voorgevel of het verlengde daarvan niet meer mag bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van terreinafscheidingen maximaal 1 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van speeltoestellen en vlaggenmasten niet meer mag bedragen dan respectievelijk 3 m en 8 m;
- c. de bouwhoogte van pergola's niet meer mag bedragen dan 3 m;
- d. voor carports en overkappingen geldt dat:
 1. deze 1 m voor of ten minste 0,5 m achter de voorgevel worden gebouwd;
 2. de hoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
 3. de oppervlakte niet meer dan 30 m² mag bedragen;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, achter de voorgevel of het verlengde daarvan niet meer mag bedragen dan 2 m.

5.9 Bouwactiviteit - specifieke beoordelingsregels

5.9.1 Afwijkende dakhelling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit te verlenen in afwijking van 5.6.1 onder f en 5.7.2 onder 1 sub g ten behoeve van een andere dakhelling, mits er voldaan wordt aan het volgende:

- a. de verandering mag niet leiden tot een aantasting van het bebouwde karakter in de directe omgeving; er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en vormgeving;
- b. er vindt geen toename plaats van het aantal woningen op het bouwperceel.

5.9.2 Hogere goothoogte ten behoeve van een entreeportaal



Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit te verlenen in afwijking van 5.6.1 onder g en 5.7.1 onder c ten behoeve van een hogere goot- en bouwhoogte aan de voorgevel ten behoeve van een uitbouw in de vorm van een entreeportaal, mits er voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- c. de horizontale diepte bedraagt maximaal 1 m bedraagt;
- a. de bouwhoogte van het entreeportaal bedraagt ten hoogste 70% van de maximaal toegestane bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- b. de breedte van het entreeportaal bedraagt maximaal 20 % van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt;
- c. de afstand tot het openbaar gebied bedraagt minimaal 2 m;
- d. de afwijking mag geen onevenredige afbreuk ten gevolge hebben ten aanzien van het straat- en bebouwingsbeeld;
- e. de afwijking mag geen onevenredige afbreuk ten gevolge hebben ten aanzien van de woon- en leefklimaat.

5.10 Maatwerkvoorschrift - situering en maatvoering bouwwerken

Bij maatwerkvoorschrift kunnen nadere eisen aan de situering en de afmetingen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gesteld, in verband met:

- a. het voorkomen van een onevenredige aantasting van gebruiksmogelijkheden van de naastgelegen gronden;
- b. de stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit;
- c. de verkeersveiligheid en brandveiligheid.

5.11 Omgevingsplanactiviteit

5.11.1 Beroep en/of bedrijf aan huis

- 1. Het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een bedrijf aan huis is verboden zonder omgevingsvergunning.
- 2. De omgevingsvergunning bedoeld onder 1 wordt alleen verleend indien:
 - a. het ten behoeve van de aan huis gebonden beroeps- en bedrijfsactiviteit in gebruik te nemen vloeroppervlak maximaal 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning en/of de bijbehorende bouwwerken bedraagt met een maximum van 100 m²;
 - b. degene die de activiteiten in de woning en/of de bijbehorende bouwwerken uitoefent, tevens de bewoner van de woning is;
 - c. de noodzakelijke parkeervoorzieningen op eigen terrein worden gesitueerd, tenzij wordt aangetoond dat geen onevenredige parkeerdruk ontstaat in het openbaar gebied;
 - d. de activiteit qua aard, milieubelasting en uitstraling past in een woonomgeving;
 - e. er geen sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.
 - f. er geen detailhandel of groothandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de aan huis verbonden activiteit alsmede handelsactiviteiten via het internet;
 - g. er vanaf de openbare weg geen zichtbare excessieve reclame-uitingen aanwezig zijn;
 - h. bij de uitoefening van de aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit alleen huishoudelijk afvalwater wordt geloosd;
 - i. De verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie.

5.11.2 Bed & breakfast

- 1. Het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een bed & breakfast is verboden

zonder omgevingsvergunning.

2. De omgevingsvergunning bedoeld onder 1 wordt alleen verleend indien:
 - a. de bed & breakfast wordt gehouden in de woning en de daarbij behorende bouwwerken;
 - b. de bed & breakfast ondergeschikt is van aard;
 - c. de voor bed & breakfast gebruikte oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m²;
 - d. de bed & breakfast voorzieningen betrekking heeft op maximaal 8 (éénpersoons)bedden;
 - e. er geen sprake is van permanente bewoning of huisvesting van tijdelijke werknemers;
 - f. er een nachtregister wordt bijgehouden;
 - g. het gebruik niet leidt tot extra belemmeringen voor de omliggende functies;
 - h. de verkeersaantrekkende werking afgestemd is op de feitelijke ontsluitingssituatie;
 - i. er op eigen terrein wordt voorzien in de parkeerbehoefte;
 - j. het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast.

5.11.3 Zorg-voor-elkaar-woning

1. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning gronden en bouwwerken te gebruiken ten behoeve van een zorg-voor-elkaar-woning.
2. De omgevingsvergunning als bedoeld onder 1 wordt alleen verleend als sprake is van één van de volgende situaties:
 - a. er is sprake van een leeftijd van 60 jaar of ouder. In dit geval hoeft de behoefte aan mantelzorg niet te worden aangetoond; of:
 - b. er bestaat aantoonbare behoefte aan mantelzorg. Deze behoefte dient te worden aangetoond door middel van een verklaring van een onafhankelijke deskundige; of:
 - c. er is sprake van een progressieve aandoening waarbij aantoonbaar binnen 10 jaar een mantelzorgbehoefte ontstaat. Deze behoefte dient te worden aangetoond door middel van een verklaring van een onafhankelijke deskundige.
3. De omgevingsvergunning bedoeld onder 1 wordt alleen verleend indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 - a. in geval van een tijdelijke woonunit mag deze slechts aanwezig zijn gedurende de periode dat sprake is van de situaties zoals genoemd in lid a van dit artikel en maximaal drie maanden nadat bewoning van de woonunit is beëindigd;
 - b. bewoning van het bijbehorend bouwwerk of de woonunit wordt direct beëindigd nadat de situatie zoals genoemd in lid a van dit artikel is komen te vervallen, tenzij niet direct een geschikte vervangende zelfstandige woonruimte beschikbaar is. In dat geval mag bewoning van het bijbehorend bouwwerk of de woonunit maximaal 12 maanden worden voortgezet nadat de situatie zoals genoemd in lid 1 van dit artikel is komen te vervallen;
 - c. de bouwhoogte van de tijdelijke woonunit mag niet meer bedragen dan:
 - in geval van een plat dak, 3 meter;
 - in geval van een hellend dak, 4 meter;
 - d. het bijbehorend bouwwerk of de tijdelijke woonunit is gelegen binnen het bouwvlak dan wel de afstand tot het hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 50 meter;
 - e. de oppervlakte van de zorg-voor-elkaar-woning bedraagt niet meer dan 100 m², met dien verstande dat:
 - bij gebruik van een bijbehorend bouwwerk de maximaal toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken niet mag worden overschreden;
 - bij gebruik van een tijdelijke woonunit overschrijding van de maximaal toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken is toegestaan;
 - f. de bewoning vindt niet plaats op de verdiepingen van een bijbehorend bouwwerk;
 - g. het gebruik van een bijbehorend bouwwerk of woonunit voor bewoning leidt niet tot een onevenredige aantasting van de omgeving en belangen van derden;
 - h. er mag geen onevenredige extra parkeerdruk ontstaan in de openbare ruimte;



- i. er bestaan geen milieuhygiënische en ruimtelijke belemmeringen tegen het gebruik van het bijbehorend bouwwerk of woonunit voor bewoning;
- j. het karakter van de omgeving moet voor wat betreft de aanwezige landschapswaarden gehandhaafd blijven. Indien noodzakelijk moet hiervoor de woonunit landschappelijk worden ingepast;
- k. De noodzakelijke parkeervoorzieningen dienen op eigen terrein te worden gerealiseerd, tenzij wordt aangetoond dat geen onevenredige parkeerdruk ontstaat in het openbaar gebied.



HOOFDSTUK 3 - ALGEMENE REGELS OVER FUNCTIES

Artikel 6 Toepassingsbereik

De regels van dit hoofdstuk zijn van toepassing binnen het plangebied zoals opgenomen in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0296.Molenwg33a35-ON01.

Artikel 7 Vrijwaringszone - molenbiotop

7.1.1 Algemeen

Ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone - molenbiotop' gelden, aanvullend op de voor deze gronden aangegeven bestemmingen, nadere regels voor het beschermen van de functie van de in dit gebied voorkomende molen als werktuig en van de waarde als landschapsbepalend element.

7.1.2 Bouwactiviteit

Bij de bouw van bouwwerken op gronden ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone - molenbiotop' gelden de volgende regels:

- a. binnen een afstand van 100 meter van de molen mag de bouwhoogte van bouwwerken niet meer bedragen dan de hoogte van de molenbelt;
- b. binnen een afstand gelegen tussen 100 m en 400 m uit de molen mag de bouwhoogte van bouwwerken niet meer bedragen dan de afstand gemeten tussen het bouwwerk en de voet van de molen gedeeld door 50, vermeerderd met 2,5 m;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b geldt voor de molenbiotop rond de molen in Alverna een vermeerdering van de hoogte met 3 m;
- d. de maximale bouwhoogte van bouwwerken zoals bedoeld in dit artikel wordt gerelateerd aan de hoogte van de bovenzijde van de molenbelt. Voor zover ter plaatse van een op te richten bouwwerk het maaiveld hoger respectievelijk lager is gelegen, dient het verschil tussen de maaiveldhoogte tot de bovenzijde van de molenbelt in de maximale hoogte te worden verdisconteerd.

7.1.3 Bouwactiviteit – specifieke beoordelingsregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 40.1.2 voor het bouwen van bouwwerken met een grotere maximale hoogte, waarbij de maximale hoogte niet meer mag bedragen dan volgens de overigens voor de betreffende gronden aangegeven bestemmingen is toegestaan, mits voldaan wordt aan het volgende:

- a. uit onderzoek is gebleken dat de windbelemmering niet dusdanig wijzigt dat de betreffende molen onvoldoende kan functioneren of anderszins blijvend onevenredig in zijn waarde wordt geschaad;
- b. omtrent het voorgaande is een positief advies verkregen van de Commissie Cultureel Erfgoed.

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



a Verbod

Het is verboden op de gronden met de aanduidingen 'vrijwaringszone – molenbiotoop' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren:

1. het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties of apparatuur met een grotere hoogte dan de molenbelt;
2. het ophogen van gronden;
3. het beplanten met bomen, heesters en andere opgaande begroeiing met een grotere hoogte dan de molenbelt.

b Uitzonderingen

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

1. die het normale onderhoud betreffen overeenkomstig de overige bestemmingen van deze gronden, dan wel;
2. van ondergeschikte betekenis zijn en/of;
3. voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
4. welke ten tijde van het van kracht worden van het plan in uitvoering of aanwezig waren;
5. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een aanleg- of omgevingsvergunning is verleend;
6. binnen het kader van het op de bestemming van die gronden gerichte normale onderhoud en beheer, dan wel;
7. die welke voortvloeien uit het normale gebruik.

c Toelaatbaarheid

De werken en werkzaamheden als bedoeld in sublid a zijn slechts toelaatbaar, indien door de werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan, hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, zoals door windbelemmering of belemmering van het uitzicht, geen onevenredig gevaar oplevert of kan opleveren voor het huidige en/of toekomstige functioneren als werktuig en/of voor de waarde van de molen als landschapsbepalend element.



Artikel 8 Aanvraagvereisten

- a. De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit plan. In het bijzonder geldt dat:
 - a. het bepaalde in artikel 22.284 van toepassing is op een aanvraag om omgevingsvergunning voor een aanlegactiviteit in dit plan; en
 - b. het bepaalde in 22.286 van toepassing is op een aanvraag om omgevingsvergunning voor een Omgevingsplanactiviteit in dit plan.
- b. In aanvulling op het bepaalde onder 1 worden bij de aanvraag om omgevingsvergunning die gegevens en bescheiden overlegd die naar het oordeel van het bevoegde gezag noodzakelijk zijn voor een toets aan de beoordelingsregels.



Artikel 9 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.



Artikel 10 Bouwactiviteit - algemeen

10.1 Specifieke beoordelingsregel - antennemast

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om in afwijking van het bepaalde in Hoofdstuk 2 een omgevingsvergunning voor het bouwen, instandhouden en gebruiken van een antennemast te verlenen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de antennemast wordt geplaatst binnen een locatievlak waarin geen woningen aanwezig zijn;
- b. de antennemast leidt ook overigens niet tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefmilieu in de omgeving;
- c. de antennemast is aantoonbaar noodzakelijk voor een adequaat dekkend netwerk voor mobiele telecommunicatie en site-sharing behoort aantoonbaar niet tot de mogelijkheden;
- d. de antennemast is niet hoger dan noodzakelijk voor een adequaat dekkend netwerk voor mobiele telecommunicatie met een maximum van 40 m.

10.2 Specifieke beoordelingsregel - algemene afwijkingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om in afwijking van het bepaalde in Hoofdstuk 2 een omgevingsvergunning voor het bouwen, instandhouden en gebruiken van een bouwwerk te verlenen:

- a. voor het afwijken van de voorgeschreven goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en afstand van bouwwerken, dan wel een voorgeschreven bebouwingspercentage, eventueel met overschrijding van de bouwgrenzen, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 10% van de voorgeschreven afmetingen en afstanden;
- b. het bepaalde onder a is uitsluitend op de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken van toepassing indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 - 1. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
 - 2. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige stedenbouwkundige en/of architectonische waarden;
- c. om bij de uitvoering van het plan af te wijken van locatiegrenzen, bouwgrenzen en overige aanduidingen in het GML-bestand, indien en voor zover afwijking noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein en er geen dringende reden zijn die zich tegen de afwijking verzetten, mits de afwijking ten opzichte van hetgeen is aangegeven niet meer dan 2,5 meter bedraagt;
- d. om bij de uitvoering van het plan af te wijken van bouwgrenzen en overige aanduidingen in het in het GML-bestand, indien en voor zover afwijking noodzakelijk is uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de grond, mits de afwijking ten opzichte van hetgeen is aangegeven niet meer dan 2,5 m bedraagt.



Artikel 11 Gebruiksactiviteit - algemeen

11.1 Verboden gebruik

Het is in ieder geval verboden om:

- a. gronden en/of bouwwerken te gebruiken ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf en prostitutie;
- b. bijbehorende bouwwerken bij een woning te gebruiken als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte;
- c. onbebouwde grond in gebruik te nemen of laten nemen en/of te geven als stort- en overslagplaats van aan het gebruik onttrokken goederen en materialen, anders dan als tijdelijke opslag ten behoeve van het normale gebruik en onderhoud;
- d. een woning in gebruik te geven of te nemen anders dan voor het gebruik voor wonen door één
- e. huishouden.

11.2 Evenementen

Het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van evenementen is toegestaan. De verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie en de noodzakelijke parkeervoorzieningen dienen op eigen terrein te worden gerealiseerd, tenzij wordt aangetoond dat geen onevenredige parkeerdruk ontstaat in het openbaar gebied.

11.3 Parkeren

11.3.1 Bouwactiviteit

De vergunning voor het bouwen, in stand houden en gebruiken van een gebouw wordt alleen verleend indien er wordt 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 op dat moment geldende beleidsregels "Parkeerbeleidsplan gemeente Wijchen".

11.3.2 Gebruiksactiviteit

11.3.2.1 *Verbod*

Het is in ieder geval verboden om gronden en bouwwerken te gebruiken:

- a. indien gedurende het gebruik van een gebouw en de bijbehorende gronden, niet in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien volgens de normering zoals deze is opgenomen in de op dat moment geldende beleidsregel "Parkeerbeleidsplan gemeente Wijchen";
- b. indien niet in voldoende mate publieke parkeerplaatsen beschikbaar blijven voor de bestaande functies waarbij rekening mag worden gehouden met dubbelgebruik. De parkeerplaatsen ten behoeve van de bestaande voorzieningen dienen vrij toegankelijk en van goede kwaliteit te zijn, waarbij deze eveneens op een reële loopafstand tot de omliggende functies moeten zijn gelegen.

11.3.2.2 *Instandhouding parkeervoorzieningen*

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

11.3.2.3 *Laden en lossen*



Indien het gebruik van een terrein van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet (zoals bepaald in de beleidsregels "Parkeerbeleidsplan gemeente Wijchen" en de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren, Van parkeerkencijfers naar parkeernormen' (10 december 2018)) in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

11.3.2.4 Maatwerkvoorschrift

Bij maatwerkvoorschrift kan, indien op een andere wijze kan worden voldaan aan de parkeerbehoefte, worden afgeweken van het bepaalde in dit artikel.



HOOFDSTUK 4 - REGELS TER BESCHERMING VAN WAARDEN EN OBJECTEN

Artikel 12 Waarde - Archeologie 2

12.1 Voorrangsregeling

De regels in dit artikel hebben voorrang op de regels in hoofdstuk 2 en 3.

12.2 Toepassingsbereik

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locatie die in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0296.Molenwag33a35-ON01 is aangewezen als Waarde - Archeologie 2.

12.3 Functieomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 2 aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud en bescherming van waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem. Het gaat hierbij om gebieden met een hoge archeologische verwachting.

12.4 Bouwactiviteit

12.4.1 Aanvullende aanvraagvereisten

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor bouwen voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 60 m² dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b. In afwijking van het gestelde onder a hoeft de aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouwen geen rapport als bedoeld onder a te overleggen, indien:
 1. de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen betrekking heeft op het vervangen van bestaande bebouwing (waaronder bestaande ondergrondse kelders), waarbij de oppervlakte aan bebouwing niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut;
 2. de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen betrekking heeft op het uitbreiden van bestaande bebouwing tot maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering;



3. de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen betrekking heeft op het bouwen in de bodem tot een diepte van 0,30 m onder het bestaande maaiveld;
4. naar oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

12.4.2 Aanvullende vergunningvoorschriften

Indien uit het onder 12.4.1 onder a genoemde rapport of uit de beschikbare informatie als bedoeld in 12.4.1 onder b sub 4, blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- 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 bij die voorschriften te stellen kwalificaties;
- d. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden een verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.

12.5 Aanlegactiviteit

12.5.1 Vergunningplicht

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning de volgende aanlegactiviteiten uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

- a. grondwerkzaamheden, zoals afgraven, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, diepploegen, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleg van drainage, verwijderen van funderingen en aanleg of rooien van bos, boomgaard, boom- of fruitteelt of diepwortelende beplanting.
- b. graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, sloten en greppels;
- c. aanleggen van leidingen;
- d. verlagen van de waterstand.

12.5.2 Uitzondering vergunningplicht

Het verbod van 12.5.1 geldt niet voor aanlegactiviteiten:



- a. In het kader van archeologisch onderzoek en archeologische opgravingen, mits deze worden verricht door een ter zake deskundige als bedoeld in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie;
- b. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen, drainage, kabels, leidingen en beplantingen voor zover deze werkzaamheden zich beperken tot reeds geroerde gronden;
- c. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale agrarische gebruik;
- d. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft tot een diepte van 0,30 m onder het bestaande maaiveld;
- e. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft over een maximale oppervlakte van 120 m².
- f. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- g. voor werken en werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan legaal in uitvoering zijn of legaal kunnen worden uitgevoerd krachtens een voor dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning;
- h. ingeval op grond van de Erfgoedwet een vergunning is vereist.

12.5.3 Aanvraagvereisten

- a. De onder 12.5.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld;
- b. Indien het rapport of andere beschikbare informatie daartoe aanleiding geeft, dient op advies van een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan



door het bevoegd te stellen kwalificaties zo nodig archeologisch vervolgonderzoek plaats te vinden.

12.5.4 Beoordelingsregels

Overeenkomstig het in de Omgevingswet bepaalde kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning onder beperkingen verlenen en kunnen zij voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden, waaronder de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden.



Artikel 13 Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied

13.1 Voorrangsregeling

De regels in dit artikel hebben voorrang op de regels in hoofdstuk 2 en 3.

13.2 Toepassingsbereik

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locatie die in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0296.Molenwg33a35-ON01 is aangewezen als Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied.

13.3 Functieomschrijving

1. Een locatie die is aangewezen als Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied heeft mede als functie het behoud, beheer en versterking van de cultuurhistorische waarden van de cultuurhistorisch waardevolle gebieden.
2. De cultuurhistorisch waardevolle gebieden als bedoeld in 1 betreffen de gebieden die zijn opgenomen in de Cultuurhistorische waarderingskaart, zoals deze opgenomen in de bijlage 1 bij dit plan, en zijn aangeduid als cultuurlandschappelijke waardering zeer hoog, hoog en middelhoog. De waardering van deze gebieden is gebaseerd op de beleidsnota 'Samen in verscheidenheid' en in bijlage 2 nader beschreven.
 - a. Onder de gebieden zoals genoemd in 2 bevinden zich ook de oude bebouwingslinten en de belangrijkste (historische) doorgaande wegen en waterlopen. De cultuurhistorische waarden van deze gebieden bestaan uit:
 - de mate van visueel-ruimtelijke relatie met de (agrarische) percelen en het onderscheid daarin tussen de verschillende landschapstypen (open, half-open of gesloten);
 - de overwegend agrarische oorsprong van de bebouwing in de linten;
 - de maat en schaal van de bebouwing;
 - de variatie van rooilijnen en bouwmassa's langs de linten;
 - de compactheid van de bebouwingsensembles op de afzonderlijke percelen;
 - hoofdgebouwen die gericht zijn op de bebouwingslinten;
 - een herkenbaar onderscheid in situering en massa tussen hoofd- en bijgebouwen.

13.4 Maatwerkvoorschrift

Burgemeester en wethouders kunnen met een maatwerkvoorschrift en gelet op het bepaalde in 13.3 nadere eisen stellen ten aanzien van de situering, de oppervlakte en de (goot)hoogte van bebouwing.

13.5 Aanlegactiviteit

13.5.1 Vergunningplicht

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning de volgende aanlegactiviteiten te verrichten:

- a. het aanbrengen van (half-)verhardingen;
- b. het rooien of vellen van houtgewas;
- c. afgraven, vergraven, ophogen en egaliseren van de bodem;
- d. graven of dempen van sloten;
- e. verwijderen van perceelsrandbeplanting;
- f. aanleggen van wegen of paden;



- g. wijzigen van perceels- of kavelgrenzen;
- h. het aanbrengen van hoogopgaande beplanting anders dan het herplanten van gerooide / gevelde houtopstanden;
- i. het verwijderen van wegen of paden.

13.5.2 Uitzondering vergunningplicht

Het verbod van 13.5.1 geldt niet voor aanlegactiviteiten:

- a. die het normale onderhoud betreffen en/of plaatsvinden in het kader van het normale beheer en gebruik van de gronden
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit artikel.
- c. die plaatsvinden ter plaatse van een 'bouwvlak' of ter plaatse van locaties die zijn aangewezen voor een niet-agrarische functie.

13.5.3 Aanvraagvereisten

De aanvrager overlegt bij zijn aanvraag de gegevens en bescheiden die nodig zijn voor de beoordeling als bedoeld in 13.5.4.

13.5.4 Beoordelingsregels

De omgevingsvergunning wordt alleen verleend indien de aanlegactiviteiten geen onevenredige aantasting tot gevolg hebben van de cultuurhistorische waarden.



HOOFDSTUK 5 - OVERGANGSREGELS

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

14.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van dit 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.

14.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in 14.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 14.1.1 met maximaal 10 %.

14.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in 14.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan, maar zijn gebouwd zonder omgevingsvergunning en in strijd zijn met het Omgevingsplan zoals dat gold voor inwerkingtreding van dit plan.

14.2 Overgangsrecht gebruik

14.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan en daarmee in strijd is, mag worden voortgezet.

14.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met dit plan strijdige gebruik, bedoeld in 14.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dit plan strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

14.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 14.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.



14.2.4 Uitzondering

Het bepaalde in 14.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het Omgevingsplan voor inwerkingtreding van dit plan.

