Bestemmingsplan

Wijchen-West 2023

Understanding today.
Improving tomorrow.

Bestemmingsplan

Wijchen-West 2023

Projectnummer 482170
Datum april 2025

datum vrijgave	beschrijving revisie	goedkeuring	vrijgave
april 2025	vast te stellen	K. Keijzers	R.H. Van der Velden

anteagroup

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**5**
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	12
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**13**
Artikel 3	Groen	13
Artikel 4	Verkeer - Railverkeer	14
Artikel 5	Verkeer - Verblijfsgebied	15
Artikel 6	Water	16
Artikel 7	Wonen	17
Artikel 8	Woongebied	24
Artikel 9	Leiding - Gas	34
Artikel 10	Waarde - Archeologie 1	36
Artikel 11	Waarde - Archeologie 2	39
Artikel 12	Waarde - Archeologie 3	42
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**45**
Artikel 13	Anti-dubbeltelregel	45
Artikel 14	Algemene bouwregels	46
Artikel 15	Algemene gebruiksregels	47
Artikel 16	Algemene aanduidingsregels	48
Artikel 17	Algemene afwijkingsregels	49
Artikel 18	Overige regels	51
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**53**
Artikel 19	Overgangsrecht	53
Artikel 20	Slotregel	54

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Wijchen-West 2023' met identificatienummer NL.IMRO.0296.BPWijchenwest2023-VG01 van de gemeente Wijchen;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aanduiding

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

1.4 afhankelijke woonruimte

een vrijstaand bijbehorend bouwwerk bij een woning, dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met die woning en waar een gedeelte van de huishouding, zoals gehuisvest in die woning, is ondergebracht uit een oogpunt van mantelzorg of in de vorm van een zorg-voor-elkaar-woning;

1.5 ander geluidgevoelig gebouw

een ander geluidsgevoelig gebouw zoals bedoeld in de Wet geluidhinder juncto het Besluit geluidhinder;

1.6 archeologische waarden

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

1.7 bebouwing

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

1.8 bebouwingspercentage

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

1.9 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;

1.10 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 beroeps- of bedrijfsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse;

1.11 bestaand

- ten aanzien van bebouwing: bebouwing, zoals legaal aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan, dan wel bebouwing die mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;
- ten aanzien van gebruik: het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;
- ten aanzien van werken of werkzaamheden: zoals legaal aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan, dan wel toegestaan krachtens omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 onder b van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.12 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;

1.13 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;

1.14 bouwen

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

1.15 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.16 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van een kelder, een (half)verdiepte parkeergarage, (half)verdiepte bergruimten en een zolder;

1.17 bouwperceel

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

1.18 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

1.19 bouwvlak

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

1.20 bouwwerk

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

1.21 bouwwijze

de wijze van bouwen van een woning, waarbij:

a. onder vrijstaand wordt verstaan een woning, waarvan het hoofdgebouw niet aan een op een aangrenzend bouwperceel gelegen gebouw is aangebouwd;
b. onder twee-aaneengebouwd wordt verstaan een woning, waarvan het hoofdgebouw deel uitmaakt van een blok van maximaal twee direct aaneengebouwde hoofdgebouwen (twee-onder-één-kap);
c. onder geschakeld wordt verstaan een woning, waarvan het hoofdgebouw niet grenst aan een ander hoofdgebouw, maar waarbij het hoofdgebouw door een bijbehorend bouwwerk is geschakeld aan een ander hoofdgebouw;
d. onder aaneengebouwd wordt verstaan een woning, die deel uitmaakt van een blok van minimaal drie woningen of meer, waarvan het hoofdgebouw aan het op het aangrenzende bouwperceel gelegen hoofdgebouw is gebouwd;
e. onder gestapeld wordt verstaan een gebouw, dat uit meerdere naast elkaar en (gedeeltelijk) boven elkaar gelegen woningen (appartementen) bestaat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd;
f. onder een patiowoning wordt verstaan een woning die deel uitmaakt van een blok van aaneengebouwde woningen waarvan de woonruimten zijn gelegen om of aansluitend aan een onbebouwde onoverdekte met wanden omsloten ruimte;
g. onder meervoudige woning wordt verstaan een gebouw met de uiterlijke verschijningsvorm van een woning, niet zijnde een gestapelde woning, waarin meerdere naast en/of boven elkaar gelegen woningen zijn ondergebracht en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

1.22 calamiteitenontsluiting

een weg of pad dat onder normale omstandigheden niet wordt gebruikt door gemotoriseerd verkeer, maar wel toegankelijk is voor hulpverleningsdiensten en in geval van een calamiteit ook door gemotoriseerd verkeer kan worden gebruikt;

1.23 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;

1.24 dove gevel

een bouwkundige constructie die een ruimte in een gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen het dak, waarin:

- geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A); of
- alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits die delen niet direct grenzen aan een geluidgevoelige ruimte;

1.25 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;

1.26 first-flushvoorziening

een voorziening die tot doel heeft te voorkomen dat de eerste millimeters van een bui worden afgevoerd naar open water of een waterbergings- of infiltratievoorziening, dan wel een voorziening die tot doel heeft om de eerste millimeters van een bui te zuiveren/filteren voordat het hemelwater wordt afgevoerd naar open water of een waterbergings- of infiltratievoorziening.

1.27 gastouderschap

kinderopvang die 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;

1.28 gebouw

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

1.29 geluidgevoelig object

een woning of een ander geluidsgevoelig gebouw zoals bedoeld in de Wet geluidhinder juncto het Besluit geluidhinder;

1.30 geluidgevoelige ruimte

ruimte binnen een woning voor zover die kennelijk als slaap-, woon-, of eetkamer wordt gebruikt, alsmede een keuken van ten minste 11 m^2;

1.31 geluidluwe gevel

een gevel waarop de geluidbelasting voor elk van de te onderscheiden geluidbronnen minder bedraagt dan de krachtens de Wet geluidhinder geldende voorkeursgrenswaarde;

1.32 hogere waarde

een in acht te nemen maximale waarde voor de geluidbelasting op de gevel van een geluidgevoelig object, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder juncto het Besluit geluidhinder;

1.33 hoofdgebouw

een gebouw of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de bestemming van een perceel en dat, gelet op zijn constructie, afmetingen en/of verschijningsvorm, in ruimtelijk opzicht als het belangrijkste (gedeelte van een) gebouw op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

1.34 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;

1.35 internetwinkel

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

1.36 jongerenontmoetingsplek

een locatie in de openbare ruimte die specifiek is bedoeld als ontmoetingsplek voor jongeren en die als zodanig is ingericht, bijvoorbeeld door de plaatsing van een overdekte ontmoetingsruimte; speelvoorzieningen en speeltuinen vallen hier niet onder;

1.37 kunstwerken

bouwwerken geen gebouwen zijnde van weg- en waterbouwkundige aard, zoals bruggen, viaducten, tunnels, duikers, keerwanden, beschoeiingen en kademuren;

1.38 kwetsbaar object

een kwetsbaar object als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.39 lawaaisport

een sportactiviteit waarbij motorisch of mechanisch geluid wordt geproduceerd dat zodanig is dat het omgevingslawaai wordt overschreden, waaronder in ieder geval begrepen de rallysport, motorsport, (model)vliegsport; de jachtsport wordt hier niet onder begrepen;

1.40 levensloopbestendige woning

een woning die geschikt is voor bewoning in alle levensfasen, dus die ook rollatortoegankelijk is voor mensen met een lichamelijke beperking, waarbij alle primaire leefruimten (woonkamer, keuken, slaapkamer en badkamer met toilet) zich op de dezelfde verdieping (begane grond / appartement) bevinden en waarbij deze leefruimten zowel inpandig als vanuit het aansluitende terrein drempelvrij toegankelijk zijn;

1.41 luifel

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

1.42 maatschappelijke dienstverlening

het verlenen van diensten op het gebied van openbaar bestuur, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, verenigingsleven, onderwijs, opvoeding, lichamelijke en/of geestelijke volksgezondheid;

1.43 maatschappelijke voorzieningen

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

1.44 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;

1.45 maximale ontheffingswaarde

de maximale waarde voor de geluidbelasting die krachtens de Wet geluidhinder juncto het Besluit geluidhinder kan worden toegestaan op de gevel van een geluidgevoelig object;

1.46 nadere eis

een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 sub d van de Wet ruimtelijke ordening;

1.47 natuurwaarden

de aan een gebied toegekende waarden, gekenmerkt door geologisch, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang;

1.48 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreduceerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie;

1.49 ondergeschikte bouwdelen

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

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 voor langzaam verkeer;

1.51 overkapping

een bouwwerk in de vorm van een dakconstructie die 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;

1.52 pakketautomaat

een bouwwerk, geen gebouw zijnde waar pakketten en brieven kunnen worden afgehaald, verzonden en geretourneerd, waaronder begrepen een pakketwand en pakketmuur;

1.53 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;

1.54 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;

1.55 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;

1.56 trillingsgevoelig object

een bouwwerk waarop SBR Trillingsrichtlijn deel B, hinder voor personen in gebouwen van toepassing is.

1.57 vloeroppervlak

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

1.58 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;

1.59 voorgevellijn

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

1.60 voorgevelrooilijn

a. de grens van het bouwvlak die is gekeerd naar de weg en waarop de voorgevel van het hoofdgebouw is georiënteerd, alsmede het verlengde daarvan; en
b. als de zijkant van het bouwvlak ook is gekeerd naar openbaar toegankelijk gebied: die grens van het bouwvlak, alsmede het verlengde daarvan;

1.61 voorkeursgrenswaarde

de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting die krachtens de Wet geluidhinder juncto het Besluit geluidhinder is toegestaan op de gevel van een woning of een ander geluidgevoelig gebouw, zonder dat daarvoor de vaststelling van een hogere waarde benodigd is;

1.62 wonen

het verblijven van één huishouden in een woning;

1.63 woonunit

in zijn geheel of delen verplaatsbare woonruimte;

1.64 woning

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

1.65 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 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand van een gebouw tot de perceelsgrens

de afstand van een gebouw tot de perceelsgrens wordt bepaald door het buitenwerks meten van de kortste afstand van een gevel van het gebouw tot de perceelsgrens;

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

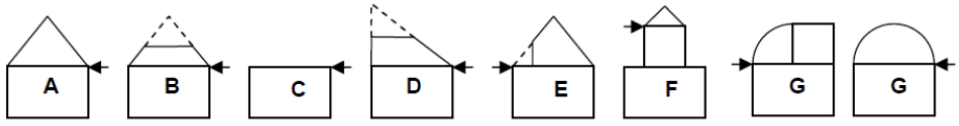
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.3 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.4 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;



← = druiplijn
------ = denkbeeldige doorlopende daklijn
A. zadeldak / tentdak
B. gecombineerd dak
C. platdak
D. variabel gecombineerd dak / lessenaarsdak
E. dak met terras / loggia
F. platdak met dakopbouw
G. gebogen dak

2.5 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;

2.6 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;

2.7 de verticale diepte van een gebouw

de diepte van ondergrondse bebouwing, gemeten vanaf de onderzijde van de begane grondvloer van het bijbehorende hoofdgebouw.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bermen, plantsoenen, groenstroken en overige aanplanten;
b. bos;
c. natuurwaarden;
d. water(lopen) en oevers;
e. voet- en fietspaden en in- en uitritten;
f. speelvoorzieningen en jongerenontmoetingsplekken;
g. hondenuitlaatplaatsen;
h. geluidwerende voorzieningen;
i. beeldende kunstwerken;
j. nutsvoorzieningen;
k. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waterafvoer, waterberging en infiltratie van water;

een en ander met daarbij behorende voorzieningen en bouwwerken.

3.2 Bouwregels

Bouwen is uitsluitend toegestaan ten dienste van de in lid 3.1 omschreven doeleinden en met inachtneming van de volgende bepalingen.

3.2.1 Gebouwen

Ten aanzien van gebouwen geldt dat:

a. de oppervlakte per gebouw maximaal 25 m² bedraagt;
b. de goothoogte en de bouwhoogte maximaal 4 m bedragen.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van speeltoestellen, geluidwerende voorzieningen, kunstwerken en beeldende kunstwerken, maximaal 2 m bedraagt.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Jongerenontmoetingsplekken

Ten aanzien van jongerenontmoetingsplekken geldt dat:

a. jongerenontmoetingsplekken worden gesitueerd op minimaal 50 m van de dichtstbijzijnde woning.

Artikel 4 Verkeer - Railverkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Railverkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. verkeer-, vervoer-, verblijfs- en technische voorzieningen ten behoeve van railverkeer;
b. (on)gelijkvloerse kruisingen, onder meer in de vorm van tunnels, met wegverkeer en overig verkeer;
c. bermen, plantsoenen, groenstroken en overige aanplanten;
d. water(lopen) en oevers;
e. geluidwerende voorzieningen;
f. beeldende kunstwerken;
g. nutsvoorzieningen;
h. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waterafvoer, waterberging en infiltratie van water;

een en ander met daarbij behorende voorzieningen en bouwwerken.

4.2 Bouwregels

Bouwen is uitsluitend toegestaan ten dienste van de in lid 4.1 omschreven doeleinden en met inachtneming van de volgende bepalingen.

4.2.1 Gebouwen

Ten aanzien van gebouwen geldt dat:

a. de oppervlakte per gebouw maximaal 25 m² bedraagt;
b. de goothoogte en de bouwhoogte maximaal 4 m bedragen.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van terreinafscheidingen maximaal 2 m bedraagt;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal 10 m bedraagt.

Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen, voet- en fietspaden;
b. parkeervoorzieningen;
c. bermen, plantsoenen, groenstroken en overige aanplanten;
d. water(lopen) en oevers;
e. speelvoorzieningen en jongerenontmoetingsplekken;
f. hondenuitlaatplaatsen;
g. geluidwerende voorzieningen;
h. beeldende kunstwerken;
i. nutsvoorzieningen;
j. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waterafvoer en waterberging;

een en ander met daarbij behorende voorzieningen en bouwwerken.

5.2 Bouwregels

Bouwen is uitsluitend toegestaan ten dienste van de in lid 5.1 omschreven doeleinden en met inachtneming van de volgende bepalingen.

5.2.1 Gebouwen

Ten aanzien van gebouwen geldt dat:

a. de oppervlakte per gebouw maximaal 25 m² bedraagt;
b. de goothoogte en de bouwhoogte maximaal 4 m bedragen.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van speeltoestellen, geluidwerende voorzieningen, kunstwerken en beeldende kunstwerken, maximaal 2 m bedraagt.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Jongerenontmoetingsplaatsen

Ten aanzien van jongerenontmoetingsplekken geldt dat:

a. jongerenontmoetingsplekken worden gesitueerd op minimaal 50 m van de dichtstbijzijnde woning.

Artikel 6 Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. water(lopen) en waterhuishoudkundige doeleinden;
b. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waterafvoer, waterberging en infiltratie van water;
c. bermen, plantsoenen, groenstroken en overige aanplanten;
d. oevers en (schier)eilanden;
e. kunstwerken, bruggen en andere waterwerken;
f. nutsvoorzieningen;

een en ander met daarbij behorende voorzieningen en bouwwerken.

6.2 Bouwregels

Bouwen is uitsluitend toegestaan ten dienste van de in lid 6.1 omschreven doeleinden en met inachtneming van de volgende bepalingen.

6.2.1 Gebouwen

Gebouwen zijn niet toegestaan.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte maximaal 4 m bedraagt.

Artikel 7 Wonen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;
b. een bedrijf aan huis in de vorm van een aannemersbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - aannemersbedrijf';
c. parkeervoorzieningen;
d. tuinen en erven;
e. in- en uitritten en ontsluitingspaden;
f. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waterafvoer, waterberging en infiltratie van water;

een en ander met daarbij behorende voorzieningen en bouwwerken.

7.2 Omgevingsvergunning voor bestemmingsplanactiviteit

7.2.1 Omgevingsvergunningplicht

a. Het is verboden zonder omgevingsvergunning voor een bestemmingsplanactiviteit gronden te gebruiken voor wonen in nieuw te bouwen woningen.
b. Het verbod als bedoeld onder a geldt niet in het geval van vervangende nieuwbouw van de woningen Groenestraat 13, Groenestraat 15 en Groenestraat 17.
c. Een vergunning als bedoeld onder a wordt verleend indien wordt voldaan aan:
    1. de bepalingen voor ruimtelijke kwaliteit zoals opgenomen in 7.2.2;
    2. de bepalingen voor geluid zoals opgenomen in 7.2.3; en
    3. de bepalingen voor afvoer, infiltratie en berging van hemelwater zoals opgenomen in 7.2.4.

7.2.2 Ruimtelijke kwaliteit

Met het oog op de totstandkoming van een gevarieerde woonwijk met een afwisseling van grondgebonden en gestapelde woningen in een groene en waterrijke omgeving gelden de volgende regels:

a. een omgevingsvergunning zoals bedoeld in 7.2.1 wordt uitsluitend verleend indien wordt voldaan aan het ruimtelijk functioneel kwaliteitskader, dat is opgenomen als bijlage 1 bij deze planregels.

7.2.3 Geluid

Met het oog op de bouw van woningen in een omgeving met een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat gelden de volgende regels:

a. een omgevingsvergunning zoals bedoeld in 7.2.1 voor een geluidgevoelig object wordt uitsluitend verleend indien een akoestisch onderzoek is verricht naar de geluidbelasting op de gevels van het geluidgevoelige object;
b. in het akoestisch onderzoek zoals bedoeld onder a mag rekening worden gehouden met:
    1. geluidreducerende maatregelen aan de bron en in het overdrachtsgebied; en
    2. de geluidafschermende werking van gerealiseerde of nog te realiseren bebouwing binnen het plangebied, waarbij geldt dat:
        - voor bebouwing die is gebouwd, in het akoestisch onderzoek rekening wordt gehouden met de gerealiseerde bebouwing;
        - voor bebouwing die is vergund maar nog niet is gebouwd, in het akoestisch onderzoek rekening wordt gehouden met de vergunde bebouwing; en
        - voor bebouwing die nog niet is gebouwd of vergund, in het akoestisch onderzoek rekening wordt gehouden met de bebouwing zoals gemodelleerd in

het akoestisch onderzoek woningbouwlocatie Wijchen-West, dat is opgenomen als bijlage 2 bij deze planregels.

c. het akoestisch onderzoek zoals bedoeld onder a wordt uitgevoerd overeenkomstig het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012;
d. als uit het akoestisch onderzoek zoals bedoeld onder a blijkt dat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden, wordt de omgevingsvergunning verleend;
e. als uit het akoestisch onderzoek zoals bedoeld onder a blijkt dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, wordt de omgevingsvergunning uitsluitend verleend als:
    1. voor het geluidgevoelig object een hogere waarde is verleend zoals opgenomen in 18.2.2; en
    2. die hogere waarde niet wordt overschreden;
f. als uit het akoestisch onderzoek zoals bedoeld onder a blijkt dat de geluidbelasting op één of meer gevels meer bedraagt dan 53 dB vanwege wegverkeerslawaai (inclusief aftrek conform artikel 110g Wet geluidhinder), wordt de omgevingsvergunning uitsluitend verleend als het geluidgevoelig object ten minste één geluidluwe gevel heeft;
g. als uit het akoestisch onderzoek zoals bedoeld onder a blijkt dat de maximale ontheffingswaarde op één of meer gevels wordt overschreden, wordt de omgevingsvergunning uitsluitend verleend als:
    1. de gevel of gevels waar de maximale ontheffingswaarde wordt overschreden, worden uitgevoerd als dove gevel; of
    2. geluidbeperkende maatregelen worden getroffen aan het gebouw, zoals het realiseren van een vliesgevel of balkonschermen, waardoor ter plaatse van geluidgevoelige ruimten alsnog wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde dan wel een hogere waarde zoals opgenomen in 18.2.2.

7.2.4 Afvoer, infiltratie en berging van hemelwater

Met het oog op het voorzien in voldoende waterberging in het plangebied en het voorkomen van inundatie gelden de volgende regels:

a. een omgevingsvergunning zoals bedoeld in 7.2.1 wordt uitsluitend verleend als op basis van een hydrologisch model blijkt dat binnen het plangebied wordt voorzien in een waterbergende en/of waterinfiltrerende voorziening van voldoende omvang;
b. er is sprake van een voorziening van voldoende omvang als, rekening houdend met een maximale afvoer van water uit het plangebied van 1,5 l/s/ha:
    1. bij een regenbui T = 10 + 10% het zomerpeil niet meer dan 30 cm stijgt en er voor het straatpeil een drooglegging van ten minste 1,00 m is ten opzichte van zomerpeil; en
    2. bij een regenbui T = 100 + 10% de peilstijging van het zomerpeil niet hoger is dan de laagste putdekselhoogte op wijkniveau en er geen inundatie optreedt.

7.3 Bouwregels

Bouwen is uitsluitend toegestaan ten dienste van de in lid 7.1 omschreven doeleinden en met inachtneming van de volgende bepalingen.

7.3.1 Hoofdgebouwen

Ten aanzien van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
b. de volgende bouwwijze is van toepassing:
    1. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' mogen vrijstaande hoofdgebouwen worden gebouwd;
    2. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' mogen twee-aaneengebouwde en geschakelde hoofdgebouwen worden gebouwd;

c. het aantal woningen bedraagt niet meer dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
d. de voorgevel wordt in of niet meer dan 3 m achter de naar de openbare weg gekeerde bouwgrens gebouwd;
e. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3 m, met dien verstande dat de afstand 0 m mag bedragen aan de zijde waar dat noodzakelijk is voor de bouw van twee-aaneengebouwde of geschakelde woningen;
f. de dakhelling bedraagt niet minder dan 30° en niet meer dan 65° tenzij het bestaande hoofdgebouw een afwijkende dakhelling heeft; in dat geval mag de bestaande dakhelling worden gehandhaafd;
g. de goothoogte en bouwhoogte bedraagt niet meer dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.

7.3.2 Bijbehorende bouwwerken vóór de voorgevelrooilijn

Ten aanzien van bijbehorende bouwwerken vóór de voorgevelrooilijn gelden de volgende regels:

a. bijbehorende bouwwerken mogen worden gebouwd aan de voorgevel en aan de naar het openbaar gebied gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw;
b. de horizontale diepte bedraagt niet meer dan 1,5 m;
c. de afstand tot het openbaar gebied bedraagt minimaal 2 m;
d. de breedte bedraagt niet meer dan 60% van de breedte van de gevel waaraan het bijbehorend bouwwerk wordt gebouwd;
e. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan de hoogte van bovenkant van de eerste verdiepingsvloer van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,5 m en tot een maximum bouwhoogte van 4 m;
f. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken vóór de voorgevelrooilijn bedraagt maximaal 8 m^2.

7.3.3 Bijbehorende bouwwerken achter de voorgevelrooilijn

Ten aanzien van bijbehorende bouwwerken achter de voorgevelrooilijn gelden de volgende regels:

a. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
b. bijbehorende bouwwerken worden gebouwd op minimaal 1 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw;
c. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bedraagt per bouwperceel niet meer dan 150 m^2;
d. het bebouwingspercentage van het bouwperceel bedraagt niet meer dan 60%, met dien verstande dat per bouwperceel in ieder geval 20 m^2 aan bijbehorende bouwwerken mag worden gebouwd;
e. de goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk bedraagt niet meer dan de hoogte van de bovenkant van de eerste verdiepingsvloer van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,5 m en tot een maximum goothoogte van 4 m;
f. de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk bedraagt niet meer dan 3 m;
g. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk bedraagt niet meer dan 5 m;
h. in afwijking van het bepaalde in 7.3.3 onder b, e, f en g gelden voor overkappingen de volgende regels:
    1. overkappingen worden gebouwd op 1 m vóór of ten minste 0,5 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw;
    2. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m;
    3. de oppervlakte van een overkapping bedraagt niet meer dan 30 m^2.

7.3.4 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

Ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn van het hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 1 m;
b. de bouwhoogte van terreinafscheidingen in of achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 2 m;
c. de bouwhoogte van speeltoestellen bedraagt niet meer dan 3 m;
d. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt niet meer dan 8 m;
e. de bouwhoogte van pergola's bedraagt niet meer dan 3 m ;
f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde bedraagt niet meer dan 2 m.

7.4 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 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.

7.5 Afwijken van de bouwregels

7.5.1 Afwijkende dakhelling

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.3.1 onder f voor het toestaan van een andere dakhelling met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. de verandering mag niet leiden tot een aantasting van het bebouwde karakter in de directe omgeving;
b. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en vormgeving.

7.5.2 Hogere goothoogte ten behoeve van een entreeportaal

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.3.1 onder g en 7.3.2 onder e voor het toestaan van een grotere goot- en bouwhoogte aan de voorgevel ten behoeve van een uitbouw in de vorm van een entreeportaal met inachtneming van de volgende voorwaarden:

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

7.6 Specifieke gebruiksregels

7.6.1 Algemeen

Ten aanzien van de gebruiksregels gelden de volgende regels:

a. het uitoefenen van beroep en/of bedrijf aan huis is uitsluitend toegestaan indien het

legaal aanwezig is op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
b. het uitoefenen van een bed & breakfast is uitsluitend toegestaan indien het legaal aanwezig is op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

7.6.2 Gastouderschap

in een woning en/of de 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 m^2;
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.

7.6.3 Internetwinkel

in een woning en/of de 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 m^2;
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.

7.6.4 Aannemersbedrijf

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - aannemersbedrijf' is een bedrijf aan huis in de vorm van een aannemersbedrijf toegestaan onder de volgende voorwaarden:

a. het (mede) ten behoeve van het aannemersbedrijf in gebruik te nemen vloeroppervlak bedraagt maximaal 120 m^2;
b. degene die de activiteiten uitoefent, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
c. er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit in verband met het bedrijf aan huis, alsmede handelsactiviteiten via het internet;
d. vanaf de openbare weg zichtbare excessieve reclame-uitingen zijn niet toegestaan;
e. buitenopslag is toegestaan, uitsluitend binnen de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - aannemersbedrijf' en tot een oppervlakte van maximaal 50 m^2.

7.6.5 Voorwaardelijke verplichting geluid

Indien maatregelen (bronmaatregelen, overdrachtsmaatregelen dan wel maatregelen bij de ontvanger) noodzakelijk zijn om ter plaatse van een geluidgevoelig object te voldoen aan de regels van artikel 7.2.3, is het gebruik van dat geluidgevoelig object uitsluitend toegestaan indien deze maatregelen zijn getroffen en in stand worden gehouden.

7.6.6 Voorwaardelijke verplichting afvoer, infiltratie en berging van hemelwater

Het gebruik van gronden en bouwwerken overeenkomstig het bepaalde in 8.1 is op percelen waar nieuwbouw van woningen heeft plaatsgevonden uitsluitend toegestaan indien de maatregelen die worden getroffen om te voldoen aan de regels van 7.2.4 zijn getroffen en in stand worden gehouden.

7.6.7 Voorwaardelijke verplichting ontsluiting woningen achter Groenestraat 15

Het gebruik van de woningen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting ontsluiting' voor wonen is uitsluitend toegestaan als de woningen worden ontsloten via wegen binnen de bestemming 'Woongebied'. Een ontsluiting richting de Groenestraat is niet toegestaan.

7.7 Afwijken van de gebruiksregels

7.7.1 Beroep en/of bedrijf aan huis

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.6.1 voor het toestaan van een beroep en/of bedrijf aan huis met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. het (mede) ten behoeve van het beroep en/of bedrijf aan huis in gebruik te nemen vloeroppervlak bedraagt maximaal 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning en/of de bijbehorende bouwwerken met een maximum van 100 m²;
b. degene die de activiteiten in de woning en/of de bijbehorende bouwwerken uitoefent, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
c. de noodzakelijke parkeervoorzieningen dienen op eigen terrein te worden gesitueerd, tenzij wordt aangetoond dat geen onevenredige parkeerdruk ontstaat in het openbaar gebied;
d. de activiteit dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving;
e. er mag geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat;
f. er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit in verband met de aan huis verbonden activiteit, alsmede handelsactiviteiten via het internet;
g. vanaf de openbare weg zichtbare excessieve reclame-uitingen zijn niet toegestaan;
h. bij de uitoefening van het beroep en/of bedrijf aan huis mag alleen huishoudelijk afvalwater worden geloosd.

7.7.2 Bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.6.1 voor het toestaan van een bed & breakfast met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. deze nevenactiviteit is enkel in de woning en de bijbehorende bouwwerken toegestaan;
b. de nevenactiviteit is ondergeschikt van aard;
c. de voor bed & breakfast gebruikte oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m²;
d. ten behoeve van de bed & breakfast zijn maximaal 8 (éénpersoons)bedden toegestaan;
e. permanente bewoning of huisvesting van tijdelijke werknemers is niet toegestaan;
f. er wordt een nachtregister bijgehouden;
g. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de omliggende functies;
h. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
i. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
j. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast.

7.7.3 Ruimtelijk functioneel kwaliteitskader

Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor een bestemmingsplanactiviteit zoals bedoeld in 7.2.1 afwijken van het bepaalde in 7.2.2 onder a en kan toestaan dat niet of niet volledig wordt voldaan aan het ruimtelijk functioneel kwaliteitskader, mits sprake is van een ontwikkeling die in ruimtelijk en stedenbouwkundig opzicht aanvaardbaar is en past binnen de stedenbouwkundige opzet van Wijchen-West.

7.7.4 Geluidluwe gevel

Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor een bestemmingsplanactiviteit zoals bedoeld in 7.2.1 afwijken van het bepaalde in 7.2.3 onder f en kan toestaan dat een woning wordt gebouwd zonder geluidluwe gevel, indien maatregelen om te voorzien in een geluidluwe gevel niet doeltreffend zijn dan wel stuiten op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard.

Artikel 8 Woongebied

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;
b. tuinen en erven;
c. een basisschool en kinderopvang ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk';
d. wegen, met dien verstande dat:
    1. wegen voor gemotoriseerd verkeer uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' mogen worden aangesloten op de wegen die grenzen aan de bestemming 'Woongebied';
    2. het bepaalde in lid 1 niet geldt voor:
        - calamiteitenontsluitingen; en
        - aansluitingen van wegen waarmee ten hoogste 30 woningen worden ontsloten;
e. voet- en fietspaden en in- en uitritten;
f. parkeervoorzieningen;
g. bermen, plantsoenen, groenstroken en overige aanplanten;
h. water(lopen) en oevers, waaronder een KRW-watergang ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - KRW-watergang';
i. natuurwaarden;
j. speelvoorzieningen en jongerenontmoetingsplekken;
k. hondenuitlaatplaatsen;
l. geluidwerende voorzieningen;
m. beeldende kunstwerken;
n. pakketautomaten;
o. nutsvoorzieningen;
p. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waterafvoer, waterberging en infiltratie van water;

een en ander met daarbij behorende voorzieningen en bouwwerken.

8.2 Omgevingsvergunning voor bestemmingsplanactiviteit

8.2.1 Omgevingsvergunningplicht

a. Het is verboden zonder omgevingsvergunning voor een bestemmingsplanactiviteit gronden te gebruiken voor wonen, een basisschool of een kinderopvang.
b. Een vergunning als bedoeld onder a wordt verleend indien wordt voldaan aan:
    1. de bepalingen voor ruimtelijke kwaliteit zoals opgenomen in 8.2.2;
    2. de bepalingen voor geluid zoals opgenomen in 8.2.3;
    3. de bepalingen voor trillingen zoals opgenomen in 8.2.4; en
    4. de bepalingen voor afvoer, infiltratie en berging van hemelwater zoals opgenomen in 8.2.5.

8.2.2 Ruimtelijke kwaliteit

Met het oog op de totstandkoming van een gevarieerde woonwijk met een afwisseling van grondgebonden en gestapelde woningen in een groene en waterrijke omgeving gelden de volgende regels:

a. een omgevingsvergunning zoals bedoeld in 8.2.1 wordt uitsluitend verleend indien wordt voldaan aan het ruimtelijk functioneel kwaliteitskader, dat is opgenomen als bijlage 1 bij deze planregels;
b. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - groenblauwe structuur' is dit bestemmingsplan gericht op de aanleg van een ononderbroken groen- en

waterstructuur, bestaande uit (droogvallende) watergangen en groenvoorzieningen, al dan niet gecombineerd met (ontsluitings)wegen; een omgevingsvergunning zoals bedoeld in 8.2.1 wordt uitsluitend verleend indien het gebruik van gronden voor wonen, een basisschool of een kinderopvang de realisering van een ononderbroken groen- en waterstructuur ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - groenblauwe structuur' niet in de weg staat.

8.2.3 Geluid

Met het oog op de bouw van woningen in een omgeving met een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat gelden de volgende regels:

a. een omgevingsvergunning zoals bedoeld in 8.2.1 voor een geluidgevoelig object wordt uitsluitend verleend indien een akoestisch onderzoek is verricht naar de geluidbelasting op de gevels van het geluidgevoelige object;
b. in het akoestisch onderzoek zoals bedoeld onder a mag rekening worden gehouden met:
    1. geluidreducerende maatregelen aan de bron en in het overdrachtsgebied; en
    2. de geluidafschermende werking van gerealiseerde of nog te realiseren bebouwing binnen het plangebied, waarbij geldt dat:
        - voor bebouwing die is gebouwd, in het akoestisch onderzoek rekening wordt gehouden met de gerealiseerde bebouwing;
        - voor bebouwing die is vergund maar nog niet is gebouwd, in het akoestisch onderzoek rekening wordt gehouden met de vergunde bebouwing; en
        - voor bebouwing die nog niet is gebouwd of vergund, in het akoestisch onderzoek rekening wordt gehouden met de bebouwing zoals gemodelleerd in het akoestisch onderzoek woningbouwlocatie Wijchen-West, dat is opgenomen als bijlage 2 bij deze planregels.
c. het akoestisch onderzoek zoals bedoeld onder a wordt uitgevoerd overeenkomstig het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012;
d. als uit het akoestisch onderzoek zoals bedoeld onder a blijkt dat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden, wordt de omgevingsvergunning verleend;
e. als uit het akoestisch onderzoek zoals bedoeld onder a blijkt dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, wordt de omgevingsvergunning uitsluitend verleend als:
    1. voor het geluidgevoelig object een hogere waarde is verleend zoals opgenomen in 18.2.1; en
    2. die hogere waarde niet wordt overschreden;
f. als uit het akoestisch onderzoek zoals bedoeld onder a blijkt dat de geluidbelasting op één of meer gevels meer bedraagt dan 53 dB vanwege wegverkeerslawaai (inclusief aftrek conform artikel 110g Wet geluidhinder) of 60 dB voor railverkeerslawaai, wordt de omgevingsvergunning uitsluitend verleend als het geluidgevoelig object ten minste één geluidluwe gevel heeft;
g. als uit het akoestisch onderzoek zoals bedoeld onder a blijkt dat de maximale ontheffingswaarde op één of meer gevels wordt overschreden, wordt de omgevingsvergunning uitsluitend verleend als:
    1. de gevel of gevels waar de maximale ontheffingswaarde wordt overschreden, worden uitgevoerd als dove gevel; of
    2. geluidbeperkende maatregelen worden getroffen aan het gebouw, zoals het realiseren van een vliesgevel of balkonschermen, waardoor ter plaatse van geluidgevoelige ruimten alsnog wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde dan wel een hogere waarde zoals opgenomen in 18.2.1.

8.2.4 Trillingen

Met het oog op de bouw van woningen in een omgeving met een aanvaardbaar woon- en leefklimaat vanwege trillingen gelden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - trillingen' de volgende regels:

a. een omgevingsvergunning zoals bedoeld in 8.2.1 voor een trillingsgevoelig object wordt uitsluitend verleend indien een onderzoek is verricht naar trillingshinder vanwege de spoorlijn;
b. een omgevingsvergunning zoals bedoeld in 8.2.1 voor een trillingsgevoelig object wordt uitsluitend verleend als uit het onderzoek bedoeld in het eerste lid blijkt dat, al dan niet na het treffen van maatregelen, wordt voldaan aan de streefwaarden voor 'wonen nieuwe situatie', zoals bedoeld in de Meet- en beoordelingsrichtlijn trillingen van de Stichting Bouwresearch, deel B, Hinder voor personen in gebouwen.

8.2.5 Afvoer, infiltratie en berging van hemelwater

Met het oog op het voorzien in voldoende waterberging in het plangebied en het voorkomen van inundatie gelden de volgende regels:

a. een omgevingsvergunning zoals bedoeld in 8.2.1 wordt uitsluitend verleend als op basis van een hydrologisch model blijkt dat binnen het plangebied wordt voorzien in een waterbergende en/of waterinfiltrerende voorziening van voldoende omvang;
b. er is sprake van een voorziening van voldoende omvang als, rekening houdend met een maximale afvoer van water uit het plangebied van 1,5 l/s/ha:
    1. bij een regenbui T = 10 + 10% het zomerpeil niet meer dan 30 cm stijgt en er voor het straatpeil een drooglegging van ten minste 1,00 m is ten opzichte van zomerpeil; en
    2. bij een regenbui T = 100 + 10% de peilstijging van het zomerpeil niet hoger is dan de laagste putdekselhoogte op wijkniveau en er geen inundatie optreedt.

8.3 Bouwregels

8.3.1 Aantal woningen

Ten aanzien van de bouw van woningen gelden de volgende regels:

a. het aantal woningen bedraagt niet meer dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
b. zowel op de gronden ten noorden van de spoorlijn als op de gronden ten zuiden van de spoorlijn wordt ten minste 25% van de woningen gebouwd als levensloopbestendige woning.

8.3.2 Hoofdgebouwen op woonpercelen

Ten aanzien van hoofdgebouwen op woonpercelen gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
b. de bouwhoogte van een hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 18 m;
c. het aantal bouwlagen van een hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 5, met dien verstande dat:
    1. de voorgevel van de vijfde bouwlaag ten minste 0,5 meter terugligt ten opzichte van de voorgevel van de vierde bouwlaag; of
    2. de voorgevel van de vijfde bouwlaag wordt uitgevoerd in de vorm van een hellend dakvlak;
d. in afwijking van het bepaalde onder b gelden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - beperkte bouwhoogte' de volgende regels:
    1. als het hoofdgebouw volledig of voor een deel wordt afgedekt met een kap, bedraagt de goothoogte van (dit deel van) het hoofdgebouw niet meer dan 7 m en de bouwhoogte niet meer dan 11 m;

2. als het hoofdgebouw volledig of voor een deel wordt afgedekt met een plat dak, bedragen de goothoogte en bouwhoogte van (dit deel van) het hoofdgebouw niet meer dan 11 m;

e. in afwijking van het bepaalde onder b en c gelden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - grotere bouwhoogte 1' de volgende regels voor het bouwen van een hoofdgebouw:
   1. de bouwhoogte van een hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 22 meter;
   2. het aantal bouwlagen van een hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 6;
f. in afwijking van het bepaalde onder b en c gelden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - grotere bouwhoogte 2' de volgende regels voor het bouwen van een hoofdgebouw:
   1. de bouwhoogte van een hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 28 meter;
   2. het aantal bouwlagen van een hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 8;
g. de diepte van het hoofdgebouw van een grondgebonden woning mag:
   1. voor een vrijstaande woning , een twee-aaneengebouwde woning of een geschakelde woning niet meer bedragen dan 15 m;
   2. voor een aaneengebouwde woning, niet zijnde een patiowoning, niet meer bedragen dan 12 m;
h. de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw van een grondgebonden woning mag:
   1. voor een vrijstaande woning niet meer bedragen dan 20 m;
   2. voor een twee-aaneengebouwde woning of een geschakelde woning niet meer bedragen dan 15 m;
   3. voor een aaneengebouwde woning, waaronder een patiowoning, niet meer bedragen dan 12 m;
i. de afstand van het hoofdgebouw van een grondgebonden woning tot de zijdelingse perceelsgrens mag:
   1. voor een vrijstaande woning aan twee zijden niet minder bedragen dan 3 m;
   2. voor een twee-aaneengebouwde of een geschakelde woning aan één zijde niet minder bedragen dan 3 m;
j. de maximale bouwhoogte van een hoofdgebouw zoals hiervóór bepaald mag worden overschreden door ondergeschikte bouwdelen in de vorm van liftopbouwen, trappenhuizen en installaties, met dien verstande dat de maximale bouwhoogte mag worden overschreden met maximaal 3 m.

8.3.3 Bijbehorende bouwwerken op woonpercelen

Ten aanzien van bijbehorende bouwwerken op woonpercelen gelden de volgende regels:

a. vóór de voorgevellijn van het hoofdgebouw mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, waarvoor geldt dat:
   1. bijbehorende bouwwerken zowel binnen als buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd;
   2. de horizontale diepte niet meer dan 1,5 m bedraagt;
   3. de afstand tot het openbaar gebied minimaal 2 m bedraagt;
   4. de breedte niet meer bedraagt dan 60% van de breedte van de gevel waaraan het bijbehorend bouwwerk wordt gebouwd;
   5. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan de hoogte van de bovenkant van de eerste verdiepingsvloer van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,5 meter en tot een maximum bouwhoogte van 4 m;
   6. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken vóór de voorgevellijn maximaal 8 m^2 bedraagt.
b. achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, waarvoor geldt dat:
   1. bijbehorende bouwwerken zowel binnen als buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd;
   2. bijbehorende bouwwerken worden gebouwd op minimaal 1 m achter de

voorgevellijn van het hoofdgebouw;
3. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken per bouwperceel niet meer dan 150 m^2 bedraagt;
4. het bebouwingspercentage van het bouwperceel niet meer dan 60% bedraagt, met dien verstande dat per bouwperceel in ieder geval 20 m^2 aan bijbehorende bouwwerken mag worden gebouwd en met dien verstande dat voor patiowoningen geen maximum bebouwingspercentage geldt;
5. de goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk niet meer bedraagt dan de hoogte van de bovenkant van de eerste verdiepingsvloer van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,5 meter en tot een maximum goothoogte van 4 m;
6. de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk niet meer dan 3 m bedraagt;
7. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk niet meer dan 5 m bedraagt;
8. in afwijking van het bepaalde onder 2, 5, 6 en 7, de volgende regels gelden voor overkappingen:
    - overkappingen worden gebouwd op 1 m vóór of ten minste 0,5 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw;
    - de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m;
    - de oppervlakte van een overkapping bedraagt niet meer dan 30 m^2.

8.3.4 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde op woonpercelen

Ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde op woonpercelen gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn van het hoofdgebouw bedraagt mag niet meer dan 1 m;
b. de bouwhoogte van terreinafscheidingen in of achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 2 m;
c. de bouwhoogte van speeltoestellen bedraagt niet meer dan 3 m;
d. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt niet meer dan 8 m;
e. de bouwhoogte van pergola's bedraagt niet meer dan 3 m;
f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde bedraagt niet meer dan 2 m.

8.3.5 Gebouwen voor een basisschool of kinderopvang

Ten aanzien van gebouwen ten dienste van een basisschool of kinderopvang gelden de volgende regels:

a. gebouwen ten dienste van een basisschool of kinderopvang zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk';
b. de bouwhoogte van gebouwen ten dienste van een basisschool of kinderopvang bedraagt niet meer dan 10 m;
c. het aantal bouwlagen van een gebouw ten dienste van een basisschool of kinderopvang bedraagt niet meer dan 2;
d. de afstand van een gebouw tot de perceelsgrens van woningen bedraagt ten minste 15 m.

8.3.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde voor een basisschool of kinderopvang

Ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van een basisschool of kinderopvang gelden de volgende regels:

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van een basisschool of kinderopvang zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk';
b. de bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt niet meer dan 2 m;
c. de bouwhoogte van lichtmasten en vlaggenmasten bedraagt niet meer dan 9 m;
d. de bouwhoogte van speeltoestellen bedraagt niet meer dan 5 m;

e. de afstand van speeltoestellen hoger dan 1 m tot de perceelsgrens van woningen bedraagt ten minste 5 m;
f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt niet meer dan 2 m.

8.3.7 Gebouwen in de openbare ruimte

Ten aanzien van gebouwen in de openbare ruimte gelden de volgende regels:

a. de oppervlakte per gebouw bedraagt maximaal 25 m²;
b. de goothoogte en de bouwhoogte bedragen maximaal 4 m.

8.3.8 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde in de openbare ruimte

Ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde in de openbare ruimte gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van speeltoestellen, geluidwerende voorzieningen, kunstwerken en beeldende kunstwerken, bedraagt maximaal 4 m.

8.4 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 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.

8.5 Afwijken van de bouwregels

8.5.1 Kleinere afstand zijdelingse perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.3.2 onder i voor het toestaan van een kleinere afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens, mits:

a. er geen bezwaren zijn vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en vormgeving;
b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

8.5.2 Hogere goothoogte ten behoeve van een entreeportaal

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.3.3 onder a voor het toestaan van een grotere goot- en bouwhoogte aan de voorgevel ten behoeve van een uitbouw in de vorm van een entreeportaal met inachtneming van de volgende voorwaarden:

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

8.6 Specifieke gebruiksregels

8.6.1 Algemeen

Ten aanzien van de gebruiksregels gelden de volgende regels:

a. het uitoefenen van een beroep en/of bedrijf aan huis is niet toegestaan;
b. het uitoefenen van een bed & breakfast is niet toegestaan.

8.6.2 Gastouderschap

in een woning en/of de 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 m^2;
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.

8.6.3 Internetwinkel

in een woning en/of de 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 m^2;
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.

8.6.4 Jongerenontmoetingsplekken

Ten aanzien van jongerenontmoetingsplekken geldt dat:

a. jongerenontmoetingsplekken worden gesitueerd op minimaal 50 m van de dichtstbijzijnde woning.

8.6.5 Voorwaardelijke verplichting geluid

Indien maatregelen (bronmaatregelen, overdrachtsmaatregelen dan wel maatregelen bij de ontvanger) noodzakelijk zijn om ter plaatse van een geluidgevoelig object te voldoen aan de regels van artikel 8.2.3, is het gebruik van dat geluidgevoelig object uitsluitend toegestaan indien deze maatregelen zijn getroffen en in stand worden gehouden.

8.6.6 Voorwaardelijke verplichting afvoer, infiltratie en berging van hemelwater

Het gebruik van gronden en bouwwerken overeenkomstig het bepaalde in 8.1 is uitsluitend toegestaan indien de maatregelen die worden getroffen om te voldoen aan de regels van 8.2.5 zijn getroffen en in stand worden gehouden.

8.6.7 Voorwaardelijke verplichting versterking Groene Ontwikkelingszone

a. Het geheel of gedeeltelijk dempen of anderszins wijzigen van (de oevers van) de bestaande KRW-watergang Niftrikse Wetering is uitsluitend toegestaan indien voorafgaand aan deze werkzaamheden de gronden die zijn opgenomen in het Beplantingsplan Wijchen-West (opgenomen als bijlage 3 bij deze regels) zijn ingericht overeenkomstig het beplantingsplan.

b. Het gebruik van gronden en bouwwerken overeenkomstig het bepaalde in 8.1 is uitsluitend toegestaan indien de inrichting van de gronden zoals bedoeld onder a in stand wordt gehouden.

8.6.8 Voorwaardelijke verplichting groene afscherming woonwagenstandplaatsen

Het bebouwen van gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting groene afscherming' en het gebruiken van de gronden ter plaatse van deze aanduiding voor wonen is uitsluitend toegestaan indien de gronden met de bestemming 'Groen' rond de woonwagenstandplaatsen aan de Ravensteinseweg zijn ingericht overeenkomstig het inrichtingsplan Groenzone woonwagencentrum dat is opgenomen als bijlage 4 bij deze planregels en deze inrichting in stand wordt gehouden.

8.6.9 Voorwaardelijke verplichting geluid woonwagenstandplaatsen

Het gebruik van woningen ten zuiden van de spoorlijn overeenkomstig het bepaalde in 8.1 is uitsluitend toegestaan indien:

a. de geluidbelasting op de woonwagens op de woonwagenlocatie aan de Ravensteinseweg, al dan niet na het treffen van bron- en overdrachtsmaatregelen, met niet meer dan 1,5 dB toeneemt ten opzichte van de autonome situatie; of
b. de geluidbelasting op de woonwagens op de woonwagenlocatie aan de Ravensteinseweg die het gevolg is van de verkeerstoename ten gevolge van de ontwikkeling in dit bestemmingsplan, tezamen met de geluidbelasting vanwege het verkeer in de situatie ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan, niet meer bedraagt dan 48 dB, al dan niet na het treffen van bron- en overdrachtsmaatregelen.

8.6.10 KRW-watergang

a. Het geheel of gedeeltelijk dempen van de bestaande KRW-watergang Niftrikse Wetering is uitsluitend toegestaan als ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - KRW-watergang' een watergang wordt aangelegd met een ecologische waterkwaliteit die ten minste gelijk is aan de ecologische waterkwaliteit van de bestaande watergang.
b. In verband met de ecologische waterkwaliteit van de KRW-watergang is het niet toegestaan om:
    1. hemelwater afkomstig van achtertuinen en balkons rechtstreeks af te voeren op de watergang ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - KRW-watergang'; en
    2. hemelwater afkomstig van verharding af te voeren op de watergang ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - KRW-watergang' zonder zuivering/filtering via een first-flushvoorziening.

8.7 Afwijken van de gebruiksregels

8.7.1 Praktijken voor volksgezondheid

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.1 voor het toestaan van maatschappelijke dienstverlening in de vorm van praktijken voor lichamelijke en/of geestelijke volksgezondheid met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
b. het gebruik als praktijk voor lichamelijke en/of geestelijke volksgezondheid is aanvaardbaar uit oogpunt van verkeersafwikkeling en er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
c. het gebruik als praktijk voor lichamelijke en/of geestelijke volksgezondheid is aanvaardbaar vanuit milieuhygiënisch oogpunt en uit oogpunt van externe veiligheid;
d. het bepaalde in artikel 8.2 is van overeenkomstige toepassing.

8.7.2 Beroep en/of bedrijf aan huis

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.6.1 voor het toestaan van een beroep en/of bedrijf aan huis met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. het (mede) ten behoeve van het beroep en/of bedrijf aan huis in gebruik te nemen vloeroppervlak bedraagt maximaal 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning en/of de bijbehorende bouwwerken met een maximum van 100 m²;
b. degene die de activiteiten in de woning en/of de bijbehorende bouwwerken uitoefent, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
c. de noodzakelijke parkeervoorzieningen dienen op eigen terrein te worden gesitueerd, tenzij wordt aangetoond dat geen onevenredige parkeerdruk ontstaat in het openbaar gebied;
d. de activiteit dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving;
e. er mag geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat;
f. er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit in verband met de aan huis verbonden activiteit, alsmede handelsactiviteiten via het internet;
g. vanaf de openbare weg zichtbare excessieve reclame-uitingen zijn niet toegestaan;
h. bij de uitoefening van het beroep en/of bedrijf aan huis mag alleen huishoudelijk afvalwater worden geloosd.

8.7.3 Bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.6.1 voor het toestaan van een bed & breakfast met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. deze nevenactiviteit is enkel in de woning en de bijbehorende bouwwerken toegestaan;
b. de nevenactiviteit is ondergeschikt van aard;
c. de voor bed & breakfast gebruikte oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m²;
d. ten behoeve van de bed & breakfast zijn maximaal 8 (éénpersoons)bedden toegestaan;
e. permanente bewoning of huisvesting van tijdelijke werknemers is niet toegestaan;
f. er wordt een nachtregister bijgehouden;
g. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de omliggende functies;
h. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
i. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
j. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast.

8.7.4 Ruimtelijk functioneel kwaliteitskader

Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor een bestemmingsplanactiviteit zoals bedoeld in 8.2.1 afwijken van het bepaalde in 8.2.2 onder a en kan toestaan dat niet of niet volledig wordt voldaan aan het ruimtelijk functioneel kwaliteitskader, mits sprake is van een ontwikkeling die in ruimtelijk en stedenbouwkundig opzicht aanvaardbaar is en past binnen de stedenbouwkundige opzet van Wijchen-West.

8.7.5 Geluidluwe gevel

Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor een bestemmingsplanactiviteit zoals bedoeld in 8.2.1 afwijken van het bepaalde in 8.2.3 onder f en kan toestaan dat een woning wordt gebouwd zonder geluidluwe gevel, indien maatregelen om te voorzien in een geluidluwe gevel niet doeltreffend zijn dan wel stuiten op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard.

8.7.6 Trillingshinder

Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor een bestemmingsplanactiviteit zoals bedoeld in 8.2.1 afwijken van het bepaalde in 8.2.4 onder b en kan toestaan dat een trillingsgevoelig object wordt gebouwd waarbij niet wordt voldaan aan de streefwaarden 'wonen nieuwe situatie', indien:

a. maatregelen om aan deze streefwaarde te voldoen niet doeltreffend zijn dan wel stuiten op overwegende bezwaren van financiële aard; en
b. wordt voldaan aan de streefwaarden 'wonen bestaande situatie', zoals bedoeld in de Meet- en beoordelingsrichtlijn trillingen van de Stichting Bouwresearch, deel B, Hinder voor personen in gebouwen.

Artikel 9 Leiding - Gas

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, instandhouding en bescherming van ondergrondse gasleidingen ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - gas'.

9.2 Bouwregels

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald ten aanzien van het bouwen krachtens de overige bestemmingen van deze gronden, mogen op of in deze bestemming begrepen grond uitsluitend worden gebouwd:

a. bouwwerken voor de aanleg en instandhouding van de in 9.1 genoemde leidingen tot een maximale bouwhoogte van 2 m;
b. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde die dienen ter vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, indien de oppervlakte en bouwhoogte niet worden vergroot en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

9.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.2 voor het bouwen ten behoeve van de overige bestemmingen van deze gronden, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. de veilige ligging en de continuïteit van de gasvoorziening dient te zijn gewaarborgd;
b. nieuwe kwetsbare objecten zijn niet toegestaan;
c. het bevoegd gezag dient schriftelijk advies te hebben ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

9.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden tevens de volgende voorwaarden:

a. het opslaan van goederen is niet toegestaan, een en ander met uitzondering van het opslaan van goederen:
    1. ten behoeve van inspectie en onderhoud van de leiding;
    2. voorzover sprake is van bestaand gebruik vanwege de overige bestemming(-en);
b. het wijzigen van het gebruik van bestaande gebouwen, indien daardoor een nieuw kwetsbaar object wordt toegelaten, is niet toegestaan.

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

9.5.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden op of in de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

a. het aanleggen van wegen of paden en/of andere oppervlakteverhardingen;
b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden;
c. het uitvoeren van heiwerken of het anderszins indrijven van voorwerpen in de bodem;
d. het aanbrengen van diepwortelende beplanting en/of bomen;
e. het aanbrengen en/of rooien van hoogopgaande beplanting en/of bomen;
f. het ophogen, verlagen, afgraven of egaliseren van de bodem, of het anderszins wijzigen van maaiveld- of weghoogte;

g. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
h. het aanbrengen en/of slopen van bovengrondse constructies, installaties, opstallen of apparatuur anders dan ten dienste van deze bestemming.

9.5.2 Uitzonderingen

Het in 9.5.1 opgenomen verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

a. die het normale onderhoud betreffen overeenkomstig de overige bestemmingen van deze gronden, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
b. die reeds in uitvoering zijn op het moment van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
c. zijnde, graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling bovengrondse en ondergrondse netten en netwerken;
d. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

9.5.3 Verlening

a. de in 9.5.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien het behoud van een veilige ligging en de continuïteit van de gasvoorziening is gewaarborgd;
b. alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de betreffende leidingbeheerder.

Artikel 10 Waarde - Archeologie 1

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud en bescherming van waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem. Het gaat hierbij om AMK terreinen, archeologische vindplaatsen en oude woongronden, inclusief een zone van 50 m rondom deze gebieden.

10.2 Bouwregels

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, 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.
c. Indien uit het onder a genoemde rapport of uit de beschikbare informatie als bedoeld onder b onder 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 voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning voor bouwen:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
    3. 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;
    4. 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.

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

10.3.1 Omgevingsvergunningplicht

Onverminderd het in de Erfgoedwet bepaalde is het verboden op of in de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden 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 herprofileren van waterlopen, sloten en greppels;
c. aanleggen van leidingen;
d. verlagen van de waterstand.

10.3.2 Uitzonderingen

Het in 10.3.1 opgenomen verbod geldt niet:

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, waaronder de aanleg van teeltondersteunende voorzieningen;
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 binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
f. 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;
g. ingeval op grond van de Erfgoedwet een vergunning is vereist.

10.3.3 Verlening

a. de in 10.3.1 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.

10.3.4 Voorwaarden

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

10.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen, teneinde de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken gronden geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

Artikel 11 Waarde - Archeologie 2

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere 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.

11.2 Bouwregels

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 120 m^2, 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.
c. Indien uit het onder a genoemde rapport of uit de beschikbare informatie als bedoeld onder b onder 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 voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning voor bouwen:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
    3. 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;
    4. 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.

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

11.3.1 Omgevingsvergunningplicht

Onverminderd het in de Erfgoedwet bepaalde is het verboden op of in de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden 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 herprofileren van waterlopen, sloten en greppels;
c. aanleggen van leidingen;
d. verlagen van de waterstand.

11.3.2 Uitzonderingen

Het in 11.3.1 opgenomen verbod geldt niet:

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, waaronder de aanleg van teeltondersteunende voorzieningen;
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.

11.3.3 Verlening

a. de in 11.3.1 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.

11.3.4 Voorwaarden

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

11.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen, teneinde:

a. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken gronden geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is;
b. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' op te nemen, indien uit nader onderzoek blijkt, dat ter plaatse bij die bestemming passende archeologische waarden aanwezig zijn.

Artikel 12 Waarde - Archeologie 3

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere 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 (middel)hoge archeologische verwachting.

12.2 Bouwregels

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 1000 m^2, 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.
c. Indien uit het onder a genoemde rapport of uit de beschikbare informatie als bedoeld onder b onder 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 voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning voor bouwen:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
    3. 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;
    4. 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.

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

12.3.1 Omgevingsvergunningplicht

Onverminderd het in de Erfgoedwet bepaalde is het verboden op of in de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden 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 herprofileren van waterlopen, sloten en greppels;
c. aanleggen van leidingen;
d. verlagen van de waterstand.

12.3.2 Uitzonderingen

Het in 12.3.1 opgenomen verbod geldt niet:

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, waaronder de aanleg van teeltondersteunende voorzieningen;
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 1000 m^2;
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.

12.3.3 Verlening

a. de in 12.3.1 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.

12.3.4 Voorwaarden

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

12.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen, teneinde:

a. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken gronden geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is;
b. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' op te nemen, indien uit nader onderzoek blijkt, dat ter plaatse bij die bestemming passende archeologische waarden aanwezig zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 13 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 14 Algemene bouwregels

14.1 Bestaande maatvoering

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, breedte, oppervlakte en/of inhoud van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen, meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, breedte, oppervlakte en/of inhoud in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

14.2 Ondergronds bouwen

14.2.1 Algemeen

Voor ondergronds bouwen gelden de volgende regels:

a. er mag alleen ondergronds worden gebouwd waar bovengrondse bebouwing aanwezig is dan wel waar bovengrondse bebouwing gelijktijdig wordt gebouwd, met dien verstande dat maximaal 25 m^2 ondergronds mag worden gebouwd in aansluiting op de bovengrondse bebouwing;
b. In afwijking van het bepaalde onder a, is ondergronds bouwen binnen de bestemmingen 'Woongebied', 'Verkeer - Railverkeer' en 'Verkeer - Verblijfsgebied' overal toegestaan;
c. de verticale diepte mag niet meer bedragen dan 5 m.

14.2.2 Afwijkende diepte

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 14.2.1 onder c en kan toestaan dat dieper wordt gebouwd dan 5 meter, mits er geen bezwaren zijn uit oogpunt van waterhuishouding.

Artikel 15 Algemene gebruiksregels

15.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

a. het in gebruik nemen of laten nemen en/of geven van opstallen en/of gronden op andere wijze dan conform de bestemmingsplanregels is toegestaan;
b. het in gebruik nemen of laten nemen en/of geven van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf en prostitutie;
c. het in gebruik nemen of laten nemen en/of geven van bijbehorende bouwwerken bij een woning als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte;
d. het in gebruik nemen of laten nemen en/of geven van onbebouwde grond 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;
e. het in gebruik geven of nemen van een woning anders dan voor het gebruik voor wonen door één huishouden.

Artikel 16 Algemene aanduidingsregels

16.1 Geluidzone - industrie

a. ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' zijn de gronden mede aangewezen voor de geluidzone vanwege een gezoneerd industrieterrein;
b. in afwijking van het overige in dit plan bepaalde, is het ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' niet toegestaan nieuwe geluidgevoelige objecten of geluidgevoelige terreinen te bouwen of in gebruik te nemen.

16.2 Geluidzone - aannemersbedrijf

a. ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - aannemersbedrijf' zijn de gronden mede aangewezen voor de geluidzone vanwege een aannemersbedrijf;
b. in afwijking van het overige in dit plan bepaalde, is het ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - aannemersbedrijf' niet toegestaan een geluidgevoelig object te bouwen of in gebruik te nemen;
c. het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen en toestaan dat een geluidgevoelig object wordt gebouwd of in gebruik wordt genomen, indien uit een onderzoek naar industrielawaai blijkt dat:
    1. ter plaatse van het geluidgevoelig object sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat; en
    2. de bedrijfsvoering van het aannemersbedrijf niet wordt beperkt;
d. als uit het akoestisch onderzoek blijkt dat maatregelen nodig zijn om te voldoen aan het bepaalde onder c, is het gebruik van een geluidgevoelig object uitsluitend toegestaan indien deze maatregelen zijn getroffen en in stand worden gehouden.

16.3 Veiligheidszone - propaan

a. ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - propaan' zijn de gronden mede aangewezen voor de veiligheidszone vanwege een propaantank;
b. in afwijking van het overige in dit plan bepaalde, is het ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - propaan' niet toegestaan een kwetsbaar object te bouwen of in gebruik te nemen;
c. het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen en toestaan dat een kwetsbaar object wordt gebouwd of in gebruik wordt genomen, indien:
    1. het gebruik van de propaantank is beëindigd; of
    2. de propaantank is verplaatst en het kwetsbaar object buiten de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6}/jaar vanwege de propaantank staat.

Artikel 17 Algemene afwijkingsregels

17.1 Algemene afwijkingsregels

17.1.1 Zorg-voor-elkaar-woning

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de regels in dit bestemmingsplan voor het toestaan van een zorg-voor-elkaar-woning bij woningen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. Er is sprake van een van de volgende situaties:
   1. er is sprake van een leeftijd van 60 jaar of ouder. In dit geval hoeft de behoefte aan mantelzorg niet te worden aangetoond; of
   2. Er bestaat aantoonbare behoefte aan mantelzorg. Deze behoefte dient te worden aangetoond door middel van een verklaring van een onafhankelijke deskundige; of
   3. 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.
b. 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;
c. 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 a van dit artikel is komen te vervallen;
d. De bouwhoogte van de tijdelijke woonunit mag niet meer bedragen dan:
   1. in geval van een plat dak, 3 meter;
   2. in geval van een hellend dak, 4 meter;
e. 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;
f. De oppervlakte van de zorg-voor-elkaar-woning bedraagt niet meer dan 100 m², met dien verstande dat:
   1. bij gebruik van een bijbehorend bouwwerk de maximaal toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken niet mag worden overschreden;
   2. bij gebruik van een tijdelijke woonunit overschrijding van de maximaal toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken is toegestaan;
g. De bewoning vindt niet plaats op de verdiepingen van een bijbehorend bouwwerk;
h. Het gebruik van een bijbehorend bouwwerk of woonunit voor bewoning leidt niet tot een onevenredige aantasting van de omgeving en belangen van derden;
i. Er mag geen onevenredige extra parkeerdruk ontstaan in de openbare ruimte;
j. Er bestaan geen milieuhygiënische en ruimtelijke belemmeringen tegen het gebruik van het bijbehorend bouwwerk of woonunit voor bewoning;
k. Het karakter van de omgeving moet voor wat betreft de aanwezige landschapswaarden gehandhaafd blijven. Indien noodzakelijk moet hiervoor de woonunit landschappelijk worden ingepast.
l. Het bevoegd gezag trekt de omgevingsvergunning in, indien de bij het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande noodzaak van bewoning van een zorg-voor-elkaar-woning niet meer aanwezig is.

17.2 Omgevingsvergunning antennemast

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning toestemming verlenen voor de plaatsing van een antennemast voor mobiele telecommunicatie, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. de antennemast wordt geplaatst binnen een bestemmingsvlak 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.

17.3 Algemene afwijkingen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de regels:

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 in deze regels voorgeschreven afmetingen en afstanden, en met dien verstande dat:
    1. deze afwijkingsmogelijkheid op de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken uitsluitend van toepassing is indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
        - er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
        - er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige stedenbouwkundige en/of architectonische waarden;
b. om bij de uitvoering van het plan af te wijken van bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak, indien en voor zover afwijking noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein en er geen dringende reden zijn die zich tegen de afwijking verzetten, mits de afwijking ten opzichte van hetgeen is aangegeven niet meer dan 2,5 meter bedraagt;
c. om bij de uitvoering van het plan af te wijken van bouwgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak, niet zijnde bestemmingsgrenzen, indien en voor zover afwijking noodzakelijk is uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de grond, mits de afwijking ten opzichte van hetgeen is aangegeven niet meer dan 2,5 m bedraagt.

Artikel 18 Overige regels

18.1 Parkeren

18.1.1 Parkeertoets bij omgevingsvergunning voor bouwen

a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt uitsluitend verleend indien wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid om in de parkeerbehoefte te voorzien.
b. De parkeerbehoefte wordt bepaald op de wijze zoals omschreven in de 'Beleidsregels Parkeernormen Wijchen' zoals die luiden ten tijde van de ontvankelijke omgevingsvergunningaanvraag, dan wel diens opvolger.

18.1.2 Toets laden en lossen bij omgevingsvergunning voor bouwen

Als het gebruik van een gebouw of terrein aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen voor goederen, wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen uitsluitend verleend indien wordt voorzien in voldoende laad- en losgelegenheid.

18.1.3 Strijdig gebruik

Als op grond van het bepaalde in 18.1.1 of 18.1.2 is voorzien in parkeergelegenheid of in ruimte voor laden en lossen, dient de ruimte voor parkeren of laden en lossen voor dit doel beschikbaar te blijven. Ander gebruik van deze gronden wordt aangemerkt als strijdig gebruik.

18.2 Hogere waarden

18.2.1 Bestemming 'Woongebied'

Met het oog op de bouw van woningen in een omgeving met een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat worden in de bestemming 'Woongebied' de volgende hogere waarden in acht genomen:

a. binnen de aanduiding 'geluidzone - hogere waarden noord':

Bron	Hogere waarden
spoorlijn Nijmegen - 's-Hertogenbosch	235 woningen, waarvan: - 84 woningen een hogere waarde van maximaal 68 dB - 68 woningen een hogere waarde van maximaal 65 dB - 83 woningen een hogere waarde van maximaal 60 dB
A326	314 woningen een hogere waarde van maximaal 53 dB
Hernenseweg	259 woningen, waarvan: - 16 woningen een hogere waarde van maximaal 63 dB - 63 woningen een hogere waarde van maximaal 58 dB - 180 woningen een hogere waarde van maximaal 53 dB
N845 Drutenseweg	296 woningen, waarvan: - 30 woningen een hogere waarde van maximaal 63 dB - 108 woningen een hogere waarde van maximaal 58 dB - 158 woningen een hogere waarde van maximaal 53 dB

Randweg Noord/ Westerdreef	85 woningen, waarvan: - 15 woningen een hogere waarde van maximaal 58 dB - 70 woningen een hogere waarde van maximaal 53 dB 1 school een hogere waarde van maximaal 53 dB

b. binnen de aanduiding 'geluidzone - hogere waarden zuid':

Bron	Hogere waarden
spoorlijn Nijmegen - 's-Hertogenbosch	268 woningen, waarvan: - 40 woningen een hogere waarde van maximaal 68 dB - 80 woningen een hogere waarde van maximaal 65 dB - 148 woningen een hogere waarde van maximaal 60 dB
N845 Drutenseweg	194 woningen, waarvan: - 128 woningen een hogere waarde van maximaal 63 dB - 40 woningen een hogere waarde van maximaal 58 dB - 26 woningen een hogere waarde van maximaal 53 dB

18.2.2 Bestemming 'Wonen'

Met het oog op de bouw van woningen in een omgeving met een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat worden in de bestemming 'Wonen' de volgende hogere waarden in acht genomen.

Bron	Hogere waarden
A326	6 woningen een hogere waarde van maximaal 53 dB, te weten: - de woning ten oosten van Groenestraat 17 - de woning tussen Groenestraat 13 en 15 - de twee woningen ten zuiden van Groenestraat 15 - de twee woningen Groenestraat 7 en 9
Hernenseweg	5 woningen, te weten: - de woning Groenestraat 17 een hogere waarde van maximaal 56 dB - de woning ten oosten van Groenestraat 17 een hogere waarde van maximaal 58 dB - de woning tussen Groenestraat 13 en 15 een hogere waarde van maximaal 53 dB - de woningen Groenestraat 7 en 9 een hogere waarde van maximaal 53 dB

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 19 Overgangsrecht

19.1 Overgangsrecht bouwwerken

19.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

19.1.2 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in 19.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 19.1.1 met maximaal 10%.

19.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in 19.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

19.2 Overgangsrecht gebruik

19.2.1 Algemeen

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

19.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 19.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

19.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 19.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

19.2.4 Strijd met voorheen geldend bestemmingsplan

Het bepaalde in 19.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 20 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Wijchen-West 2023'.