

Bestemmingsplan

- Regels -

Beschermd Wonen Veenhof

Gemeente Wijchen

BESTEMMINGSPLAN

- Regels -

Beschermd Wonen Veenhof

Gemeente Wijchen

IDN-nummer: NL.IMRO.0296.NRDVeenhof1712-VG01

Status: vastgesteld

Datum: 9 mei 2025



Locatie Nijmegen
Wijchenseweg 102
6538 SX Nijmegen

Locatie Rosmalen
Berlicumseweg 6D
5248 NT Rosmalen

024 - 322 45 79

info@pouderoyentonnaer.nl

www.pouderoyentonnaer.nl

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	5
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	7
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	9
Artikel 3	Maatschappelijk	9
Artikel 4	Waarde - Archeologie 2	11
Hoofdstuk 3	Algemene regels	13
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	13
Artikel 6	Algemene bouwregels	14
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	15
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	16
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	17
Artikel 9	Overgangsrecht	17
Artikel 10	Slotregel	18

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Beschermd Wonen Veenhof' met identificatienummer NL.IMRO.0296.NRDVeenhof1712-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 bebouwing

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

1.5 bestand

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

1.6 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;

1.7 bouwen

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

1.8 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.9 bouwlaag

een boven het peil gelegen en doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van kelder en zolder;

1.10 bouwperceel

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

1.11 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

1.12 bouwvlak

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

1.13 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.14 gebouw

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

1.15 hoofdgebouw

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie en/of afmetingen als belangrijkste bouwwerk is aan te merken, met dien verstande dat aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen niet tot het hoofdgebouw worden gerekend;

1.16 maatschappelijk

voorzieningen ten behoeve van openbaar bestuur, openbare dienstverlening, religie, verenigingsleven, onderwijs met bijbehorende sport- en gymnastieklokalen, (kinder)dagopvang, opvoeding, cultuur, lichamelijke en/of geestelijke volksgezondheid;

1.17 ondergeschikte bouwdelen

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

1.18 peil

a. voor gebouwen minimaal 8,2 m +NAP;

1.19 voorgevel

de gevels van een hoofdgebouw, gekeerd naar de weg of het openbaar gebied;

1.20 woning/wooneenheid

een complex van ruimten, krachtens zijn indeling geschikt en bestemd voor de huisvesting van één huishouden;

1.21 woonzorgeenheid

een woning die gekoppeld is aan een zorgfunctie ten behoeve van de bewoner(s) met een geïndiceerde zorgbehoefte. Het betreft niet-zelfstandige wooneenheden

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand van een gebouw tot de perceelsgrens:

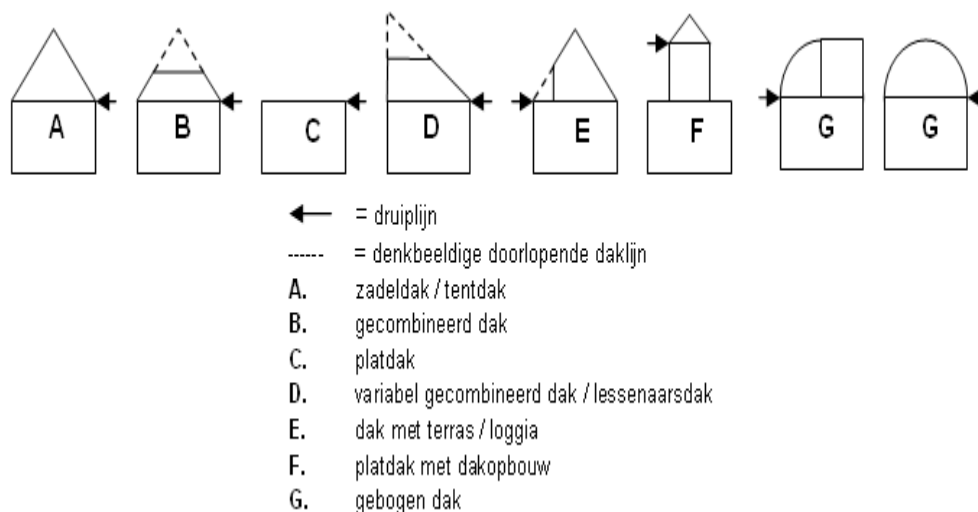
de afstand van een gebouw tot de perceelsgrens wordt bepaald door het buitenwerks meten van de kortste afstand van een gevel van het gebouw tot de perceelsgrens;

2.2 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.3 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;



2.4 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;

2.5 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;

2.6 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, 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 Maatschappelijk

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemene bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen in de vorm van woonzorgeenheden; één en ander met de bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen, erven, terreinen, beplanting, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en voorzieningen voor de waterhuishouding.

3.1.2 Nadere detaillering van de doeleinden

a Voorwaardelijke verplichting waterberging

Het bebouwen van de gronden met deze bestemming is slechts toegestaan als is voorzien in de aanleg van voldoende waterberging conform de ten tijde van de vergunningverlening geldende Beleidsregels Keur Waterschap Rivierenland en dat het plan (geo)hydrologisch neutraal wordt ontwikkeld.

Daarbij is inbegrepen:

- a. de aanleg en het beheer van wadi's, binnen een half jaar na het in gebruik nemen van de nieuwbouw;
- b. met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder a. indien:
 - 1. het bepaalde onder a. door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, en;
 - 2. voor zover op andere wijze wordt voorzien in een passende watervoorziening.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

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

3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bouwwlak', met dien verstande dat ondergeschikte bouwdelen tevens buiten het bouwwlak zijn toegestaan;
- b. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- c. het aantal woonzorgeenheden mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal woonzorgeenheden' is aangegeven;

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw niet meer bedragen dan 1 m;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw

niet meer bedragen dan 2 m;

- c. de bouwhoogte van pergola's mag niet meer bedragen dan 2,50 m;
- d. de bouwhoogte van licht- en vlaggenmasten en sierconstructies mag niet meer dan 9 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3,5 m.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Omgevingsvergunninggebouwen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.2 teneinde buiten het bouwvlak gebouwen toe te staan, zoals fietsenstallingen of materiaalbergingen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de goothoogte bedraagt niet meer dan 2,5 m;
- b. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3,5 m;
- c. de bebouwde oppervlakte bedraagt niet meer dan 20 m² per gebouw;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- e. de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met de bestemming wordt in ieder geval begrepen het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken:

- a. als zelfstandige woningen /wooneenheden;

Artikel 4 Waarde - Archeologie 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

4.2 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 60 m² dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b. In afwijking van het gestelde onder a hoeft de aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouwen geen rapport als bedoeld onder a te overleggen, indien:
 1. de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen betrekking heeft op het vervangen van bestaande bebouwing (waaronder bestaande ondergrondse kelders), waarbij de oppervlakte aan bebouwing niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut;
 2. de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen betrekking heeft op het uitbreiden van bestaande bebouwing tot maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering;
 3. de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen betrekking heeft op het bouwen in de bodem tot een diepte groter dan 5.95 m +NAP;
 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 in 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.

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

4.3.1 Omgevingsvergunningsplicht

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 bevoegde 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 herprofiëren van waterlopen, sloten en

- greppels;
- c. aanleggen van leidingen;
- d. verlagen van de waterstand.

4.3.2 Uitzonderingen

Het onder 4.3.1 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;
- d. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft tot een diepte van 5.95 m +NAP;
- e. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft over een maximale oppervlakte van 60 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.

4.3.3 Verlening

- a. De onder 4.3.1 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.

4.3.4 Voorwaarden

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 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 6 Algemene bouwregels

6.1 Ondergeschikte bouwdelen

Overschrijding van het bouwvlak is toegestaan voor ondergeschikte bouwdelen, mits het bouwdeel ondergeschikt is en een diepte heeft van maximaal 0,5 m.

6.2 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse gebouwen gelden de volgende regels:

- a. alleen ondergronds mag worden gebouwd waar bovengronds gebouwen aanwezig zijn of waar volgens de planregels bovengrondse gebouwen zijn toegestaan;
- b. de verticale diepte maximaal 5 m mag bedragen.

6.3 Parkeren

- a. Bij het bouwen en het wijzigen van het bestaande gebruik zoals toegestaan op grond van de bestemmingen genoemd in Bestemmingsregels, dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig het 'Beleidsregels Parkeernormen Wijchen', vastgesteld op 15 juli 2024 in werking is getreden, of de rechtsopvolger(s) daarvan.
- b. Van het bepaalde onder a kan worden afgeweken, indien kan worden aangetoond dat op andere wijze is voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Parkeren

- a. Bij het bouwen en het wijzigen van het bestaande gebruik zoals toegestaan op grond van de bestemmingen genoemd in Bestemmingsregels, dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de 'Beleidsregels Parkeernormen Wijchen, vastgesteld op 15 juli 2024, of de rechtsopvolger(s) daarvan.
- b. Van het bepaalde onder a. kan worden afgeweken, indien kan worden aangetoond dat op andere wijze is voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

7.2 Strijdig gebruik

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval begrepen:

- a. het gebruik of laten gebruiken van de gronden en/of bouwwerken voor opslag-, stort- of bergplaats van voorwerpen, stoffen of producten tenzij in rechtstreeks verband met de bestemming, waarbij de omvang maximaal 10% mag bedragen van de oppervlakte van gronden of bouwwerken;
- b. het gebruiken of het laten gebruiken van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting en/of coffeeshop;
- c. het gebruiken of laten gebruiken van gronden als standplaats van kampeermiddelen.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 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
 - a. de afwijking maximaal 10% bedraagt;
 - b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
 - c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in de omgeving aanwezige stedenbouwkundige en/of architectonische waarden;
- b. om bij de uitvoering van het plan af te wijken van bouwgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak op de plankaart, 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 op de plankaart is aangegeven niet meer dan 2,5 m bedraagt;
- c. om bij de uitvoering van het plan af te wijken van bouwgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak op de plankaart, indien en voor zover afwijking noodzakelijk is uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de grond, mits de afwijking ten opzichte van hetgeen op de plankaart is aangegeven niet meer dan 2,5 m bedraagt.
- d. het plaatsen van een antenne-opstelpunt ten behoeve van de mobiele telecommunicatie, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 1. het antenne-opstelpunt wordt geplaatst op of aan een als zodanig op de plankaart aangeduide antennemast, dan wel op of aan een bouwwerk, niet zijnde een woning;
 2. het antenne-opstelpunt is aantoonbaar noodzakelijk voor een adequaat dekkend netwerk voor mobiele telecommunicatie;
 3. de hoogte van de antennespriet bedraagt niet meer dan 6 m.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 Overgangsrecht bouwwerken

9.1.1 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.

9.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in het eerste lid (9.1.1) een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid (9.1.1) met maximaal 10%.

9.1.3 Uitzondering

Het eerste lid (9.1.1) 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.

9.2 Overgangsrecht gebruik

9.2.1 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.

9.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid (9.2.1), 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.

9.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid (9.2.1), 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.

9.2.4 Uitzondering

Het eerste lid (9.2.1) 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 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Beschermd Wonen Veenhof.

