

- Nieuwbouw levensloopbestendige woning

Opsteller: VIAO – Vastgoed, Infrastructuur, Advies & Ontwikkeling

Mark Peters – info@viao.nl – www.viao.nl

Identificatiecode: NL.IMRO.0296.HUURhuurlingsed141-VG01

Status: Vastgesteld

Datum: 29 augustus 2023



INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk 1 Inleidende regels	1
Artikel 1 Begrippen.....	1
Artikel 2 Wijze van meten	5
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	6
Artikel 3 Wonen	6
Hoofdstuk 3 Algemene regels	11
Artikel 4 Anti-dubbeltelregel.....	11
Artikel 5 Algemene gebruiksregels.....	11
Artikel 6 Algemene afwijkingsregels	12
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	12
Artikel 7 Overgangsrecht.....	12
Artikel 8 Slotregel	13
 Bijlage 1 Landschappelijke inpassing Huurlingsedam 141	 14

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

ARTIKEL 1 BEGRIPPEN

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 PLAN:

het bestemmingsplan Huurlingsedam 141 te Wijchen met identificatienummer NL.IMRO.0296.HUURhuurlingsed141-VG01 van de gemeente Wijchen.

1.2 BESTEMMINGSPLAN:

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

Verdere begrippen in alfabetische volgorde:

1.3 AAN HUIS VERBONDEN BEDRIJFSACTIVITEITEN:

het al dan niet bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke/kunstzinnige -geheel of overwegend door middel van handwerk uit te oefenen- bedrijvigheid, waarvan de omvang en uitstraling zodanig zijn dat de activiteit in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend;

1.4 AAN HUIS VERBONDEN BEROEP:

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

1.5 AAN- OF UITBOUW:

een aan een hoofdgebouw gebouwde ruimte, die deel uitmaakt van het hoofdgebouw, maar daaraan ruimtelijk (door zijn constructie of afmetingen) ondergeschikt is, maximaal bestaande uit één bouwlaag al dan niet met kap;

1.6 AANDUIDING:

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

1.7 BEBOUWING:

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

1.8 BEBOUWINGSPERCENTAGE:

het oppervlak dat met bouwwerken is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de planregels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming;

1.9 BESTEMMINGSGRENS:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.10 BESTEMMINGSVLAK:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.11 BIJGEBOUW:

een vrijstaand of aan het hoofdgebouw aangebouwd gebouw, zonder directe verbinding met dat hoofdgebouw, dat door zijn situering en/of afmetingen ondergeschikt is aan dat op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw (zoals een garage, bergruimte of hobbyruimte);

1.12 BOUWEN:

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

1.13 BOUWGRENS:

de grens van een bouwvlak;

1.14 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;

1.15 BOUWPERCEEL:

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

1.16 BOUWVLAK:

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

1.17 BOUWWERK GEEN GEBOUW ZIJNDE:

elk bouwwerk, dat geen gebouw is;

1.18 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;

1.19 CARPORT:

een overdekte stallingsruimte van lichte constructie die dient als stallingsplaats voor een motorvoertuig, die geen eigen wanden of deuren heeft en waarvan de begrenzing wordt gevormd door gebouwen en/of ondersteuning van het dak;

1.20 DAK:

iedere boven beëindiging van een gebouw, al dan niet met een hellingshoek.

1.21 DETAILHANDEL:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit en waarbij een showroom en/of verkoopruimte ter plaatse aanwezig is. Horeca-activiteiten zijn hieronder niet begrepen;

1.22 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;

1.23 GEBOUW:

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

1.24 GEBRUIKEN:

het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven;

1.25 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;

1.26 HUISHOUDEN

één, of meerdere personen, die gemeenschappelijk samenleven in een onderlinge persoonlijke verbondenheid gericht op een duurzaam samenzijn;

1.27 LEVENSLOOPEBESTENDIGE WONING

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

1.28 ONDERGESCHIKTE BOUWDELEN:

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

1.29 ONDERGRONDS:

beneden peil;

1.30 PEIL:

- voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang aan een weg grenst: de kruin van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein;

1.31 PLAT DAK:

bovenste afdekking van een gebouw, waarbij de dakhelling maximaal 20° bedraagt;

1.32 PROSTITUTIEBEDRIJF:

een inrichting of instelling gericht op het tegen betaling doen plaatsvinden van seksuele omgang met prostituees op een naar buiten toe kenbare wijze, zoals een bordeel of escortservice;

1.33 SEKSINRICHTING:

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden, met dien verstande dat onder seksinrichting in elk geval wordt verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.34 VOORGEVEL:

de meest gezichtsbepalende gevel van een hoofdgebouw, doorgaans gekeerd naar de weg of het openbaar gebied;

1.35 VOORGEVELROOILIJN:

een begrenzing van het bouwvlak, waarop de voorgevel van het hoofdgebouw is georiënteerd;

1.36 VRIJSTAAND:

bebouwing waarbij het hoofdgebouw aan minimaal een zijde niet in de perceelsgrens is gebouwd en vrijstaat ten opzichte van de bebouwing op aangrenzende percelen;

1.37 WATERHUISHOUDKUNDIGE VOORZIENINGEN:

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit, waaronder duikers, stuwen, gemalen, inlaten en voorzieningen ten behoeve van berging en infiltratie van hemelwater;

1.38 WONEN:

het verblijven van één huishouden in een woning.

1.39 WONING:

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van een huishouden;

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 BEBOUWD(E) OPPERVLAKE(TE) VAN EEN BOUWPERCEEL:

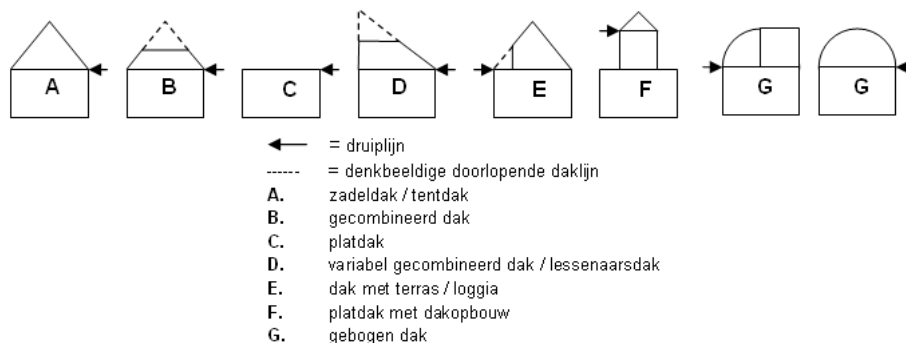
de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen;

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 duiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel. In voorkomende gevallen wordt de duiplijn bepaald overeenkomstig het hieronder staande.



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 BOUWHOOOGTE VAN EEN BOUWWERK:

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

2.7 DE OPPERVLAKE 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;

ARTIKEL 3 WONEN

3.1 BESTEMMINGSOMSCHRIJVING

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a) wonen;
- b) ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen 'levensloopbestendige woning' zijn uitsluitend levensloopbestendige woningen toegestaan;
- c) mantelzorg;
- d) de uitoefening van een aan huis verbonden beroep;

met de daarbij behorende:

- a. de opwekking van duurzame energie als ondergeschikte functie in de vorm van windenergie en zonne-energie alsmede warmte-koude opslag en warmtepompen onder voorwaarde dat de warmtepompen een maximale geluidsbelasting van 40dB(A) op de perceelgrens met het aangrenzend perceel waar een woonbestemming van toepassing is;
- b. perceelontsluitingen, tuinen en erven;
- c. parkeervoorzieningen.
- d. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- f. landschappelijke inpassing van bouwwerken in de vorm van groenvoorzieningen met een visueel afschermdende functie, een en ander overeenkomstig het in bijlage 1 bij de regels bijgevoegde landschappelijke inpassing Huurlingsedam 141 te Wijchen.

3.2 BOUWREGELS

3.2.1 HOOFDGEBOUWEN

Voor het bouwen van hoofdgebouwen geldt dat:

- a. het aantal woningen in het plangebied niet meer mag bedragen dan 2 (één per bouwvlak);
- b. uitsluitend vrijstaande woningen zijn toegestaan;
- c. deze binnen het bouwvlak wordt gebouwd, met dien verstande dat ondergeschikte bouwdelen tevens buiten het bouwvlak zijn toegestaan;
- d. de afstand tot de zijdelingse grenzen van het bouwperceel minimaal 3 m bedraagt waarbij de bestaande erker van de Huurlingsedam 141 en het gedeelte met plat dak van de nieuw te bouwen woning minimaal 1 meter bedraagt.
- e. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 6 m en de nokhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 10 m.

3.2.2 AAN- EN UITBOUWEN, BIJGEBOUWEN EN OVERKAPPINGEN

a Aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen achter de voorgevelrooilijn

Voor het bouwen van aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen achter de voorgevelrooilijn gelden de volgende bepalingen:

1. aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ter plaatse van de bouwaanduiding 'bijgebouwen' worden gebouwd, waarbij aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen op minimaal 1 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw dienen te worden gebouwd;
2. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 110 m², met dien verstande dat voor bouwpercelen die groter zijn dan 1.000 m² geldt, dat de gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 125 m² mag bedragen;
3. het buiten het bouwvlak gelegen gedeelte van het bouwperceel mag voor ten hoogste 50% worden bebouwd;
4. de goothoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,3 m en met een maximum van 4 m;
5. de goothoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m;
6. ter plaatse van specifieke bouwaanduiding 1 mag de bouwhoogte van aan-, en uitbouwen en bijgebouwen niet meer bedragen dan 6 m.
7. ter plaatse van specifieke bouwaanduiding 2 mag de bouwhoogte van aan-, en uitbouwen en bijgebouwen niet meer bedragen dan 5 m.
8. de afstand tot de zijdelingse grenzen van het bouwperceel minimaal 1 m bedraagt.

b Aan- en/of uitbouwen alsmede bijgebouwen voor de voorgevelrooilijn

Voor het bouwen van ondergeschikte aan- en/of uitbouwen alsmede bijgebouwen voor de voorgevelrooilijn gelden de volgende bepalingen:

1. ondergeschikte aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend aan de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
2. de horizontale diepte mag niet meer bedragen dan 1,5 m;
3. de breedte mag niet meer bedragen dan 60% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
4. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,5 m en niet meer dan 4 m;
5. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 8 m²;
6. de afstand tot het openbaar gebied mag niet minder bedragen dan 2 m;
7. in afwijking van het bovenstaande is per woning maximaal één bijgebouw toegestaan, uitsluitend in de vorm van een voertuigstalling voor minder validen met een oppervlakte van niet meer dan 3,5 m² en een hoogte van niet meer dan 1,5 m.

3.2.3 BOUWWERKEN, GEEN GEBOUWEN ZIJNDE

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2 m bedragen, met dien verstande, dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan ten hoogste 1 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal:
 - 8 m voor vlaggenmasten;
 - 3 m voor speeltoestellen;
 - 2,5 m voor pergola's
 - 3 m voor andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- c. voor carports en overkappingen, anders dan bedoeld in lid 6.2.2 onder c, geldt dat:
 - deze 1 m voor of ten minste 0,5 m achter de voorgevel worden gebouwd;
 - de hoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
 - de oppervlakte niet meer dan 30 m² mag bedragen.

3.2.4 ZWEMBADEN

Voor het bouwen van zwembaden gelden de volgende bepalingen:

- a. zwembaden mogen uitsluitend worden gebouwd op het zij- en of achtererf.;
- b. de hoogte mag niet meer bedragen dan 1 m;
- c. de afstand tot de grens van het bouwperceel mag niet minder bedragen dan 2 m;
- d. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 50 m²;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van de bouwwerken op het zij- en achtererf maximaal 50% van de oppervlakte van dat zij- en achtererf bedraagt.

3.2.5 INHOUD

Met betrekking tot de inhoud van woningen geldt het volgende:

- a. indien de bestaande inhoud van een woning kleiner is dan 350 m³ dan mag de inhoud van de woning niet meer bedragen dan 450 m³;
- b. indien de bestaande inhoud van een woning groter is dan 450 m³ maar kleiner dan 800 m³, dan mag de inhoud van de woning niet meer bedragen dan 800 m³;
- c. indien de bestaande inhoud van de woning 800 m³ of meer dan 800 m³ bedraagt, dan mag de inhoud van de woning niet meer bedragen dan de bestaande inhoud;
- d. voorzover het een gesplitste woning betreft, geldt de inhoud van voor de splitsing voor de gesplitste woningen gezamenlijk als totale maximale inhoud;
- e. de inhoud van een nieuwe woning mag niet meer bedragen dan 800 m³.

3.2.6 ONDERGRONDS BOUWEN

De regels inzake situering van bouwwerken als bedoeld in hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan gelden, voor zover van toepassing, ook in geval van ondergronds bouwen en met dien verstande, dat:

- a. alleen ondergronds mag worden gebouwd waar bovengrondse bebouwing aanwezig is;
- b. de verticale diepte niet meer dan 5 m mag bedragen;

- c. in afwijking van het hierboven bepaalde onder a mag, waar geen bovengrondse bebouwing aanwezig is, maximaal 25 m² ondergronds worden gebouwd in aansluiting op de onder a bedoelde ondergrondse bebouwing.

3.2.7 ONTWATERINGSDIEPTE

Voorwaardelijke verplichting hoogte vloerpeil

- a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen dient het vloerpeil van de begane grond minstens 1,30 meter boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand te zijn.

3.2.8 HYDROLOGISCH NEUTRAAL ONTWIKKELEN

Voorwaardelijke verplichting hydrologisch neutraal bouwen

- a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen dient hydrologisch neutraal gebouwd te worden conform het gemeentelijk beleid. Al het hemelwater dient op eigen terrein te worden verwerkt en mag niet afstromen naar een naburig perceel. De te realiseren voorzieningen dienen op het eigen terrein aangebracht te worden. Deze hydrologische voorzieningen dienen daarna in stand te worden gehouden.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.8 onder a voor een andere norm en / of andere methode om te voorzien in de omgang met het regenwater.

3.3 AFWIJKEN VAN DE BOUWREGELS

3.3.1 OMGEVINGSVERGUNNING MAATVOERING

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.4 teneinde de voorgeschreven goot- en bouwhoogte met 10% van de voorgeschreven hoogte te verhogen.

3.4 SPECIFIEKE GEBRUIKSREGELS

3.4.1 VOORWAARDELIJKE VERPLICHTINGEN PARKEERPLAATSEN

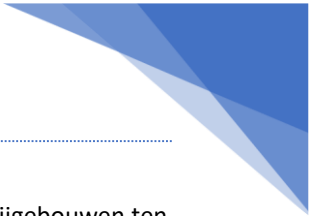
Het gebruik van de woningen, zoals beschreven in de bestemming 'Wonen', is pas toegestaan indien en zolang aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. 3 parkeerplaatsen zoals in de landschappelijke inpassing is getekend zoals deze is opgenomen in bijlage 1 van deze regels moet binnen drie jaar na het verlenen van de eerste omgevingsvergunning voor bouwen voor de woningen zijn aangelegd en vervolgens in stand worden gehouden.

3.4.2 VOORWAARDELIJKE VERPLICHTINGEN LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Het gebruik van de woningen, zoals beschreven in de bestemming 'Wonen', is pas toegestaan indien en zolang aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de landschappelijke inpassing zoals deze is opgenomen in bijlage 1 van deze regels moet binnen drie jaar na het verlenen van de eerste omgevingsvergunning voor bouwen voor de woningen zijn aangelegd en vervolgens in stand worden gehouden.



3.4.3 AAN HUIS GEBONDEN BEROEP

Binnen de bestemming is het gebruik van een deel van de woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van een aan huis verbonden beroep toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het (mede) ten behoeve van een aan huis verbonden beroep in gebruik te nemen vloeroppervlak maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de woning en/of de bijgebouwen mag bedragen met een maximum van 50 m²;
- b. degene die de activiteiten in de woning en/of de bijgebouwen uitoefent, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. de activiteit mag niet leiden tot gebruik van extra parkeerruimte binnen het openbaar gebied;
- d. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- e. er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden; hieronder worden niet begrepen handelsactiviteiten via het internet;
- f. vanaf de openbare weg zijn zichtbare excessieve reclame-uitingen niet toegestaan.

3.4.4 STRIJDIG GEBRUIK

In aanvulling op het bepaalde van artikel 2.1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt onder gebruik strijdig met de bestemming in ieder geval begrepen, het gebruiken en/of het laten gebruiken van gronden en/of opstallen voor:

- a. vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning;
- b. een aan huis verbonden bedrijfsactiviteit.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

ARTIKEL 4 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 5 ALGEMENE GEBRUIKSREGELS

5.1 STRIIDIG GEBRUIK

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- b. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- c. een gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel, met uitzondering van een zodanig gebruik dat uitdrukkelijk is toegestaan ingevolge deze regels;
- d. een gebruik van gronden en bouwwerken voor horeca, met uitzondering van een zodanig gebruik dat uitdrukkelijk is toegestaan ingevolge deze regels;
- e. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel een escortbedrijf.
- f. een gebruik van aan- of uitbouwen of bijgebouwen bij woningen als afhankelijke woonruimte.

5.2 MANTELZORG

- a. Het bevoegd gezag is bevoegd op grond van het bepaalde in artikel 3.6.1 lid c van de Wet ruimtelijke ordening, bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 6.1 voor het toestaan van het gebruik van aan- uit- of bijgebouwen bij woningen, als afhankelijke woonruimte, mits:
 1. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
 2. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en bedrijven.
 3. de noodzakelijke parkeervoorzieningen dienen op eigen terrein te worden gerealiseerd, tenzij wordt aangetoond dat geen onevenredige parkeerdruk ontstaat in het openbaar gebied.
- b. Burgemeester en wethouders trekken de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.2 lid a in, indien de ten tijde van het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

ARTIKEL 6 ALGEMENE AFWIJKINGSREGELS

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in het plan:

- a) voor het afwijken van de voorgeschreven goothoogte, (bouw)hoogte, 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. In afwijking van het bepaalde hierboven is dit op de (bouw)hoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen uitsluitend van toepassing indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 1. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad.
 2. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige stedenbouwkundige en/of architectonische waarden.
- b) om bij de uitvoering van het plan af te wijken van bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en overige aanduidingen, indien en voor zover afwijking noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein en er geen dringende redenen zijn die zich tegen de afwijking verzetten, mits de afwijking ten opzichte van hetgeen is geregeld niet meer dan 2,5 m bedraagt;
- c) om bij de uitvoering van het plan af te wijken van bouwgrenzen en overige aanduidingen, 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 geregeld niet meer dan 2,5 m bedraagt;
- d) het plaatsen van een antenneopstelpunt ten behoeve van de mobiele telecommunicatie, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 1. Het antenneopstelpunt wordt geplaatst op of aan een als zodanig op aangeduide antennemast, dan wel op of aan een bouwwerk, niet zijnde een woning.
 2. Het antenneopstelpunt 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 7 OVERGANGSRECHT

7.1 OVERGANGSRECHT BOUWWERKEN

7.1.1 ALGEMEEN

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

- 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.

7.1.2 AFWIJKEN

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van lid 7.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 7.1.1 met maximaal 10 %.

7.1.3 UITZONDERING

Lid 7.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

7.2 OVERGANGSRECHT GEBRUIK

7.2.1 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.

7.2.2 VERANDEREN STRIIDIG GEBRUIK

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 7.2.1, 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.

7.2.3 ONDERBREKEN STRIIDIG GEBRUIK

Indien het gebruik, bedoeld in het lid 7.2.1 na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

7.2.4 UITZONDERING

lid 7.2.1 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 8 SLOTREGEL

Deze regels kunnen worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan “Huurlingsedam 141 te Wijchen”

