Bestemmingsplan

- Regels -

Bospad 6 Wijchen

Gemeente Wijchen

BESTEMMINGSPLAN

- Regels -

Bospad 6 Wijchen

Gemeente Wijchen

IDN-nummer:	NL.IMRO.0296.ALVBospad6-DFBP
Status:	vastgesteld
Datum:	maart 2024

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 8

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 9

Artikel 3 Groen 9

Artikel 4 Wonen 10

Hoofdstuk 3 Algemene regels 15

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel 15

Artikel 6 Algemene bouwregels 16

Artikel 7 Algemene gebruiksregels 17

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels 18

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 19

Artikel 9 Overgangsrecht 19

Artikel 10 Slotregel 20

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Bospad 6 Wijchen' met identificatienummer NL.IMRO.0296.ALVBospad6-DFBP van de gemeente Wijchen;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

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 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;

1.5 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;

1.6 aan- of uitbouw

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

1.7 bebouwing

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

1.8 bebouwingspercentage

het percentage van het bouwperceel voor zover gelegen binnen het bouwvlak dat met gebouwen mag worden bebouwd; de gronden onder het oorspronkelijke hoofdgebouw binnen de bestemming ‘Wonen’ daarbij niet meegerekend;

1.9 bestaand

a. bebouwing, zoals legaal aanwezig op het tijdstip van de ter inzagelegging van het ontwerpplan, dan wel zoals die mag worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip aangevraagde vergunning;

b. het gebruik van grond en opstallen, zoals legaal aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;

1.10 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;

1.11 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;

1.13 bouwperceel

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

1.14 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

1.15 bouwvlak

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

1.16 bouwwerk

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

1.17 bouwwijze

de wijze van bouwen van een woning, waarbij onder vrijstaand wordt verstaan een woning, waarvan het hoofdgebouw niet aan een op een aangrenzend bouwperceel gelegen hoofdgebouw is aangebouwd;

1.18 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan degene die deze goederen kopen voor eigen gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.19 gebouw

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

1.20 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;

1.21 huishouden

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

1.22 levensloopbestendige 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;

1.23 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;

1.24 overkapping/ carport

een overdekte ruimte van lichte constructie die;

a. geen eigen deuren heeft en waarvan de begrenzing wordt gevormd door maximaal één eigen wand, wanden van gebouwen en/of ondersteuningen van het dak of;
b. wordt uitgevoerd als een vrijstaande dakconstructie zonder wanden;

1.25 peil

- de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van een gebouw;
- voor overige bouwwerken geldt de gemiddelde hoogte van het aan het bouwwerk aansluitende terrein;

1.26 voorgevel

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

1.27 voorgevelrooilijn

de lijn waarin de voorgevel van het hoofdgebouw is gesitueerd of het verlengde daarvan;

1.28 wonen

het verblijven van één huishouden in een woning.

1.29 woning/wooneenheid

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

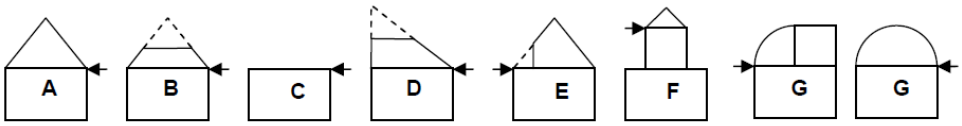
de afstand van een gebouw tot de perceelsgrens wordt bepaald door het buitenwerks meten van de kortste afstand van een gevel van het gebouw tot de perceelsgrens;

2.2 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;



← = 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

2.4 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 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. plantsoenen, groenstroken en overige aanplanten;
b. ter plaatse van de aanduiding “bos”, voor de instandhouding van bos, alsmede voor de instandhouding van aardkundige waarden;
c. tuinen;
d. paden en in- en uitritten;
e. speelvoorzieningen;
f. nutsvoorzieningen;
g. beeldende kunstwerken;
h. waterhuishoudkundige voorzieningen;

één en ander met de daarbij behorende voorzieningen

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

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

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van verlichting mag niet meer bedragen dan 8 m;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 4 m.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen, al dan niet met een aan huis verbonden beroep;
b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - levensloopbestendig wonen' uitsluitend één levensloopbestendige woning;
c. gastouderschap;

één en ander met bijbehorende voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, tuinen, erven, ontsluitingspaden, waterhuishoudkundige voorzieningen en overige (on)bebouwde gronden.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

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

4.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen worden gebouwd;
b. hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', met dien verstande dat ondergeschikte bouwdelen tevens buiten het bouwvlak zijn toegestaan;
c. per bouwvlak is maximaal één woning toegestaan;
d. ter plaatse van de bouwaanduidingen 'vrijstaand' is uitsluitend een vrijstaande woning toegestaan;
e. de bouw- en goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m.), maximum bouwhoogte (m.);
f. de dakhelling bedraagt minimaal 30° en maximaal 65°.

4.2.3 Aan- en uitbouwen en overkappingen vóór de voorgevel

Voor ondergeschikte aan- en/of uitbouwen vóór de voorgevelrooilijn en voor zover niet gelegen binnen het bouwvlak dan wel binnen de aanduiding 'bijgebouwen', geldt dat deze uitsluitend aan de voorgevel van het hoofdgebouw of een naar het openbaar gebied gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw mogen worden gebouwd, met dien verstande dat:

a. de horizontale diepte maximaal 1,5 m bedraagt;
b. de breedte maximaal 60 % van de breedte van de voorgevel van de hoofdmassa bedraagt;
c. de bouwhoogte maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag van de hoofdmassa vermeerderd met 0,5 m en met een maximum van 4 m bedraagt;
d. de gezamenlijke oppervlakte maximaal 8 m² bedraagt;
e. de afstand tot het openbaar gebied minimaal 2 m bedraagt.

4.2.4 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen binnen het bouwvlak en/of de aanduiding bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen binnen en bouwvlak en/of binnen de aanduiding bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ter plaatse van de bouwaanduiding 'bijgebouwen' worden gebouwd;
b. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en/of uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag per

bouwperceel maximaal 120 m² bedragen met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte aan bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' nooit meer mag bedragen dan 50% van de oppervlakte van de gronden gelegen binnen de aanduiding 'bijgebouwen';

c. de bouwhoogte maximaal 4,5 m bedraagt;
d. de goothoogte maximaal bedraagt:
    1. de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,5 m en met een maximum van 4 m;
    2. uitsluitend voor vrijstaande bijgebouwen 3 m.

4.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat:

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; en
b. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal:
    1. 8 m voor vlaggenmasten;
    2. 3 m voor andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
c. voor carports en overkappingen geldt dat:
    1. de hoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
    2. de oppervlakte niet meer dan 30 m2 mag bedragen.

4.2.6 Zwembaden

Voor het bouwen van zwembaden gelden de volgende bepalingen:

a. zwembaden mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
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 aan bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mag niet meer bedragen dan 50% van de oppervlakte van de bij de woning behorend zij- en achtererf.

4.3 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.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Afwijkende dakhelling

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 4.2.2 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; er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en vormgeving;
b. er vindt geen toename plaats van het aantal woningen op het bouwperceel;
c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
d. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast;

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Aan huis verbonden beroepen

In een woning en/of de bijbehorende bijgebouwen zijn een aan-huis-verbonden beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten toegestaan onder de volgende voorwaarden:

a. het (mede) ten behoeve van een aan huis verbonden beroep in gebruik te nemen vloeroppervlak mag maximaal 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning en/of de bijgebouwen bedragen met een maximum van 50 m2;
b. degene die de activiteiten in de woning en/of bijgebouwen 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. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
e. detailhandel en groothandel zijn niet toegestaan. Hieronder worden niet begrepen handelsactiviteiten via het internet;
f. vanaf de openbare weg zichtbare excessieve reclame-uitingen zijn niet toegestaan;
g. bij de uitoefening van het aan-huis-verbonden-beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit mag alleen huishoudelijk afvalwater worden geloosd, hierbij mag de openbare drukriolering niet overbelast worden;
h. de activiteit mag niet milieuvergunningplichtig zijn;
i. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast.

4.5.2 Bed & Breakfast

In een woning en/of de bijbehorende bijgebouwen zijn kleinschalige verblijfsrecreatieve voorzieningen toegestaan onder de volgende voorwaarden:

a. deze nevenactiviteit is enkel binnen de woning toegestaan, en niet in vrijstaande bijgebouwen;
b. degene die de activiteiten in de woning uitoefent, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
c. vanaf de openbare weg zichtbare excessieve reclame-uitingen zijn niet toegestaan;
d. de voor bed & breakfast gebruikte oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m^2;
e. permanente bewoning of huisvesting van tijdelijke werknemers is niet toegestaan;
f. er wordt een nachtregister bijgehouden;
g. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
h. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
i. bij de uitoefening van kleinschalige recreatieve voorziening mag alleen huishoudelijk afvalwater worden geloosd, hierbij mag de openbare drukriolering niet overbelast worden;
j. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast.

4.5.3 Gastouderschap

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

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

toegestaan, hierbij mag de openbare drukriolering niet overbelast worden;
g. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast.

4.5.4 Internetwinkel

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

a. het (mede) ten behoeve van een internetwinkel in gebruik te nemen vloeroppervlak mag maximaal 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning en/of de bijbehorende bouwwerken bedragen met een maximum van 50 m2;
b. degene die de activiteiten in de woning en/of bijgebouwen 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. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
e. vanaf de openbare weg zichtbare excessieve reclame-uitingen zijn niet toegestaan;
f. bij het uitvoeren van een internetwinkel mag alleen huishoudelijk afvalwater worden geloosd, hierbij mag de openbare drukriolering niet overbelast worden;
g. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast.

4.5.5 Hydrologischneutraal bouwen

a. Een toename van het bebouwde dan wel verharde oppervlakte dient minimaal hydrologisch neutraal gerealiseerd te worden conform het geldende gemeentelijke beleid;
b. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het hierboven bepaalde ten behoeve van een andere norm en/of andere methode om te voorzien in de omgang met regenwater.

4.5.6 Voorwaardelijke verplichting

Binnen 12 maanden na verlening van de omgevingsvergunning voor de bouw van een woning binnen het plangebied dient er uitvoer gegeven te zijn aan het landschappelijk inrichtingsplan zoals bedoeld in Bijlage 1 Inrichtingsplan Bospad 6. De hier opgenomen landschappelijke inrichting dient vervolgens duurzaam in stand gehouden te worden. Hierbij geldt het volgende:

a. de in de bijlage aangegeven grote bomen dienen behouden te blijven;
b. de in de bijlage aangegeven vijver dient natuurvriendelijke oevers te hebben;
c. het struweel aan de noordzijde van het plangebied dient uitgebreid te worden met inheemse beplanting;
d. het aangegeven voedselrijk struweel dient uitgebreid te worden;
e. de aangegeven bestaande moestuin en bijgebouwen dienen behouden te blijven.

4.5.7 Strijdig gebruik

Onder gebruik strijdig met de bestemming wordt 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.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 4.1 voor het toestaan van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. het ten behoeve van de aan huis gebonden (bedrijfs)activiteit in gebruik te nemen vloeroppervlak bedraagt maximaal 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning en/of de bijgebouwen 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 noodzakelijke parkeervoorzieningen dienen op eigen terrein te worden gesitueerd, tenzij wordt aangetoond dat geen onevenredige parkeerdruk ontstaat in het openbaar gebied;
d. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
e. het bedrijf dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving;
f. de activiteit mag niet milieuvergunningplichtig zijn;
g. er mag geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.
h. er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de aan huis verbonden activiteit alsmede handelsactiviteiten via het internet;
i. vanaf de openbare weg zichtbare excessieve reclame-uitingen zijn niet toegestaan;
j. bij de uitoefening van de aan huis verbonden bedrijfsactiviteit mag alleen huishoudelijk afvalwater worden geloosd, waarbij de openbare drukriolering niet overbelast mag worden.

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 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse gebouwen gelden de volgende regels:

a. alleen ondergronds mag worden gebouwd waar bovengrondse bebouwing aanwezig is,
b. in afwijking van het voorgaande mag, waar geen bovengrondse bebouwing aanwezig is, maximaal 25 m² ondergronds worden gebouwd in aansluiting op de onder a. bedoelde ondergrondse bebouwing;
c. de verticale diepte maximaal 5 m mag bedragen.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Parkeren

a. Het plangebied dient geheel in eigen parkeerbehoefte te voorzien.
b. Bij het bouwen en het wijzigen van het bestaande gebruik zoals toegestaan op grond van de bestemmingen genoemd in hoofdstuk 2, dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig het 'Parkeerbeleidsplan gemeente Wijchen', dat op 11 april 2020 in werking is getreden, of de rechtsopvolger(s) daarvan.
c. Van het bepaalde onder b kan worden afgeweken, indien kan worden aangetoond dat op andere wijze is voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

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, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 10% van de in deze regels voorgeschreven afmetingen en afstanden, met dien verstande dat niet mag worden geweken van de weergegeven bouw- en goothoogte van de woningen;
b. In afwijking van het bepaalde onder a dit op de bouwhoogte van aan- uit- en bijgebouwen uitsluitend van toepassing is indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
    1. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
    2. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige stedenbouwkundige en/of architectonische waarden;
c. om bij de uitvoering van het plan af te wijken van bestemmingsgrenzen, 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 verbeelding 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 Omgevingsvergunning

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

9.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in 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 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 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 Strijd met voorheen geldend bestemmingsplan

Het bepaalde in 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 Bospad 6 Wijchen.

POUDEROYEN TONNAER

pouderoyentonnaer.nl