

# BESTEMMINGSPLAN

**‘Parallelweg ong., Batenburg’**

## REGELS

7 APRIL 2023

STATUS: VASTGESTELD



*Gemeente Wijchen*

## **Bestemmingsplan**

***‘Parallelweg ong., Batenburg’***

### **Gegevens adviesbureau**

|                 |                                                              |
|-----------------|--------------------------------------------------------------|
| <b>Naam</b>     | : Rose en de Bie                                             |
| <b>Adres</b>    | : Torenstraat 34                                             |
| <b>Postcode</b> | : 5473 EL                                                    |
| <b>Plaats</b>   | : Heeswijk-Dinther                                           |
| <b>Telefoon</b> | : 0413 291 218                                               |
| <b>Internet</b> | : <a href="http://www.roseendebie.nl">www.roseendebie.nl</a> |

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan

het bestemmingsplan 'Parallelweg ong., Batenburg' met identificatienummer NL.IMRO.0296.BPbatparallong-VG01 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 achtergevelrooilijn

denkbeeldige lijn in de achtergevel van het oorspronkelijke hoofdgebouw of het verlengde daarvan tot aan de grenzen van het bouwperceel;

### **1.8 bebouwing**

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

### **1.9 bedrijf**

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten;

### **1.10 Beschermd stadsgezicht van Batenburg**

Het beschermd stadsgezicht zoals vastgelegd in de beschikking van de ministers van Cultuur, Recreatie en Maatschappelijk Werk en van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van 12 juli 1967.

### **1.11 bestaand**

- a. bij gebruik: aanwezig op het moment van inwerkingtreding van het plan;
- b. bij bouwwerken: aanwezig op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;

### **1.12 bestemmingsgrens**

een op de verbeelding aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een bestemmingsvlak;

### **1.13 bestemmingsvlak**

een op de verbeelding door bestemmingsgrenzen omsloten vlak, met behulp waarvan aan gronden één bepaalde bestemming is toegekend;

### **1.14 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;

### **1.15 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);

### **1.16 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 en het vergroten van een standplaats;

#### **1.17 bouwperceel**

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge deze regels één bouwwerk of meerdere bij elkaar behorende bouwwerken zijn toegestaan;

#### **1.18 bouwvlak**

een op de verbeelding door bouwgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangegeven waarop ingevolge deze regels bepaalde bouwwerken zijn toegestaan;

#### **1.19 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;

#### **1.20 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;

#### **1.21 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;

#### **1.22 gebouw**

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

#### **1.23 gebruiken**

het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven;

#### **1.24 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;

### **1.25 Huishouden**

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

### **1.26 Levensloopbestendige woning**

een woning welke geschikt is voor bewoning in alle levensfasen, dus welke ook rolstoeltoegankelijk is voor mensen met een lichamelijke beperking, waarbij alle primaire leefruimte (woonkamer, keuken, slaapkamer en badkamer met toilet) zich op begane grond bevinden en waarbij deze leefruimten zowel inpandig als vanuit het aansluitende terrein drempelvrij toegankelijk zijn.

### **1.27 NEN 2580**

norm zoals deze luidt op het moment van terinzagelegging van het plan, welke termen, definities en bepalingsmethoden bevat voor oppervlakten van terreinen, die bestemd zijn voor gebouwen en vloeroppervlakten en inhouden van gebouwen of delen ervan;

### **1.28 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;

### **1.29 ondergronds**

Beneden peil;

### **1.30 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;

### **1.31 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;

### **1.32 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;

### **1.33 uitvoeren**

het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven.

### **1.34 voorgevel**

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

### **1.35 woning**

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

### **1.36 zadeldak**

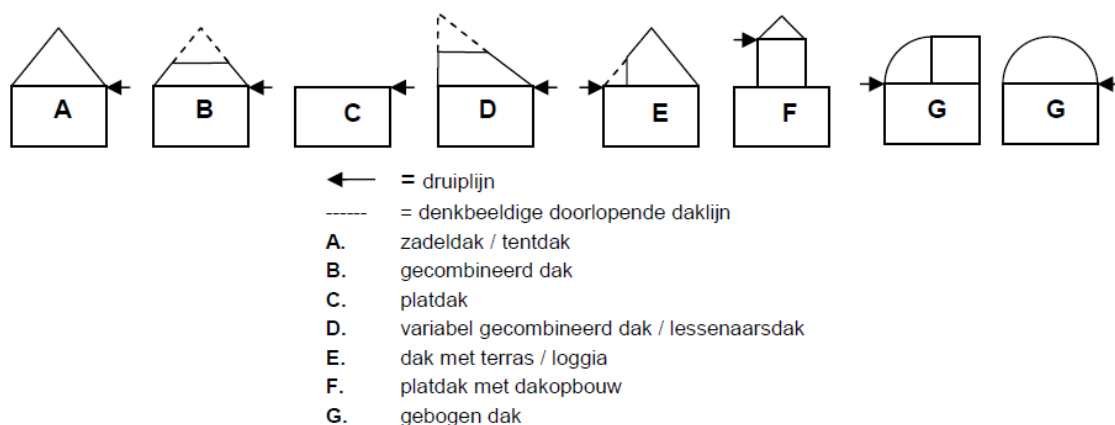
een dak dat bestaat uit twee tegen elkaar geplaatste hellende dakschilden die elkaar in de nok snijden.

## Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### 2.1 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de druiplijn, waarbij in geval van een hellend dakvlak de druiplijn wordt bepaald door de horizontale snijlijn van het oplopende dakvlak met het daaronder gelegen buitenwerkse gevelvlak; dit betekent dat in voorkomende gevallen de druiplijn wordt bepaald overeenkomstig het hieronder staande:



### 2.2 de inhoud van een gebouw

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidsmuren en de dakvlakken (zulks met inbegrip van erkers en dakkapellen) en boven het peil, overeenkomstig het bepaalde in NEN 2580;

### 2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk

van het peil tot aan het hoogste punt van het bouwwerk, met dien verstande dat voor wat betreft gebouwen ondergeschikte bouwdelen daarbij niet worden meegerekend;

### 2.4 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidsmuren en op het peil, overeenkomstig het bepaalde in NEN 2580;

### 2.5 vanuit de grens van het bouwvlak

vanuit het hart van de op de verbeelding aangegeven lijn die het bouwvlak begrenst.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Wonen - Beeldbepalend

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

##### 3.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen – Beeldbepalend' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woondoeleinden;
- b. behoud, beheer en herstel van de cultuurhistorische waarden van het beschermde stadsgezicht van Batenburg;
- c. gebruik van een deel van de woning en/of de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' uitsluitend gebouwen in de vorm van aan- en/of uitbouwen alsmede bijgebouwen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden – 1' is maximaal één nieuwe woning toegestaan;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – levensloopbestendige woning' uitsluitend een levensloopbestendige woning;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

één en ander met de daarbijbehorende voorzieningen.

#### 3.2 Bouwregels

Bouwen is uitsluitend toegestaan ten dienste van de in artikel 3.1.1 omschreven doeleinden met dien verstande dat:

##### 3.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. deze uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd, met dien verstande dat ondergeschikte bouwdelen tevens buiten het bouwvlak zijn toegestaan;
- b. de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangeduid;
- c. de inhoudsmaat van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 800 m<sup>3</sup>.
- d. hoofdgebouwen dienen met een zadeldak te worden afgedekt, waarbij voor de kaprichting geldt dat deze haaks op de weg is gelegen.

### **3.2.2 Aan- en uitbouwen alsmede bijgebouwen**

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. deze alleen mogen worden opgericht ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
- b. de goothoogte maximaal 2,5 meter bedraagt;
- c. de bouwhoogte maximaal 5 meter bedraagt;
- d. de dakhelling minimaal 15 graden bedraagt;
- e. per perceel maximaal 40 m<sup>2</sup> aan gezamenlijke aan- en/of uitbouwen alsmede bijgebouwen mag worden gerealiseerd;
- f. de oppervlakte van vrijstaande bijgebouw maximaal 25 m<sup>2</sup> mag bedragen.

### **3.2.3 bouwwerken, geen gebouw zijnde**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde geldt dat de hoogte maximaal bedraagt:

- a. voor terreinafscheidingen, voor zover deze zijn gesitueerd voor de voorgevel van de woning of het verlengde daarvan 1 m;
- b. voor terreinafscheidingen, voor zover deze zijn gesitueerd achter de voorgevel van de woning 2 m;
- c. voor carports en overkappingen 3 m, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte maximaal 20 m<sup>2</sup> bedraagt en deze uitsluitend mogen worden opgericht binnen het bouwvlak en/of binnen de zone aan- en/of uitbouwen alsmede bijgebouwen;
- d. voor overige niet eerder genoemde bouwwerken voor zover deze zijn gelegen achter de naar de weg gekeerde zijde van gevels van woningen of het verlengde hiervan 3,5 m.

## **3.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen op grond van het beschermde stadsgezicht van Batenburg nadere eisen stellen aan:

- a. de situering van bijgebouwen;
- b. de vorm van de kap van bijgebouwen;
- c. de afmetingen van de gebouwen;

één en ander in verband met het behoud, beheer en herstel van de cultuurhistorische waarde van het beschermde stadsgezicht van Batenburg, de bescherming van een karakteristiek bebouwingsbeeld, het woon- en leefmilieu en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

## **3.4 Afwijken van de bouwregels**

### **3.4.1 Oppervlakte aan- en/ of uitbouwen alsmede bijgebouwen**

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.2 voor het oprichten van een grotere oppervlakte aan aan- en/ of uitbouwen alsmede bijgebouwen met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de maximale oppervlakte mag niet meer bedragen dan 50 m<sup>2</sup>;
- b. de afwijking mag niet leiden tot een aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van de omgeving en draagt bij aan de cultuurhistorische waarde van het beschermde stadgezicht van Batenburg;
- c. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
- d. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast.

### **3.5 Specifieke gebruiksregels**

#### **3.5.1 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 aan huis verbonden (bedrijfs)activiteiten.

#### **3.5.2 Aan huis verbonden beroep**

Voor het gebruiken van een deel van de woning en/of de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep gelden de volgende voorwaarden:

- a. het (mede) ten behoeve van een aan huis verbonden beroep in gebruik te nemen vloeroppervlak maximaal 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning en/of de bijgebouwen mag bedragen met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- 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 zichtbare excessieve reclame-uitingen niet zijn toegestaan;
- g. er mag alleen huishoudelijk afvalwater worden geloosd.

#### **3.5.3 Voorwaardelijke verplichting**

Het gebruik van de ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' nieuw te realiseren woning en de bijbehorende bijgebouwen is uitsluitend toegestaan indien en voorzover binnen 1 jaar na ingebruikname het landschappelijk inpassingsplan conform bijlage 1 van deze regels is aangelegd en in stand wordt gehouden.

## **3.6 Afwijken van de gebruiksregels**

### **3.6.1 Aan huis verbonden (bedrijfs)activiteit**

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.5.1 voor de uitoefening van een aan huis gebonden (bedrijfs)activiteit, 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 m<sup>2</sup>;
- 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;
- 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 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;
- h. vanaf de openbare weg zichtbare reclame-uitingen zijn niet toegestaan;
- i. de afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van het behoud, beheer en herstel van de cultuurhistorische waarde van het beschermde stadsgezicht van Batenburg;
- j. er mag alleen huishoudelijk afvalwater worden geloosd.

## **3.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

### **3.7.1 Vergunningsplicht**

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de gronden, welke niet zijn gelegen in het bouwvlak en/ of ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 0,30 m;
- b. grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- c. bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingenvergunning is vereist;
- d. het rooien van bos, boomgaard en/of hagen;

- e. het aanleggen van oppervlakteverhardingen;
- f. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

### **3.7.2 Uitzonderingen**

Het onder 3.7.1 vervatte verbod geldt niet:

- a. voor zover het werken en/of werkzaamheden betreft in het kader van het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
- b. indien het werken en/of werkzaamheden in het kader van het gewone onderhoud betreft, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werken en/of werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- c. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft tot een diepte van 30cm onder het bestaande maaiveld, met uitzondering van het aanbrengen van gesloten verhardingen;
- d. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een aanlegvergunning in dit kader is verleend.

### **3.7.3 Toelaatbaarheid**

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en/ of werkzaamheden zoals bedoeld in lid 3.7.1 mag alleen worden verleend indien:

- a. door de uitvoering de aanwezige landschappelijk een cultuurhistorische waarden van het beschermde stadsgezicht Batenburg niet onevenredig (kunnen) worden aangetast;
- b. advies is ingewonnen van een deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschaps- en natuurwaarden en welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

## 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 120 m<sup>2</sup> 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 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 voorwaarden 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 voorwaarden 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 Vergunningsplicht**

Onverminderd het in de Monumentenwet 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, 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 m<sup>2</sup>.
- 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 Monumentenwet een vergunning is vereist.

#### **4.3.3 Toelaatbaarheid**

- 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 voorwaarden aan de omgevingsvergunning verbinden, waaronder de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden.

#### **4.4 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 archeologische waarden aanwezig zijn.

## **Artikel 5 Waarde – Cultuurhistorisch waardevol gebied**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

#### **5.1.1 Algemeen**

De voor Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, beheer en versterking van de cultuurhistorische waarden.

#### **5.1.2 Nadere detaillering van de bestemming**

De cultuurhistorisch waardevolle gebieden als bedoeld in 5.1.1 betreffen de gebieden die zijn opgenomen in de Cultuurhistorische waarderingskaart, zoals deze is opgenomen als bijlage 2 bij dit bestemmingsplan, en zijn aangeduid als cultuurlandschappelijke waardering zeer hoog, hoog en middelhoog. De waardering van deze gebieden is gebaseerd op de beleidsnota 'Samen in verscheidenheid' als bijlage 3 bij dit bestemmingsplan nader beschreven.

#### **a Oude bebouwingslinten en historische wegen en waterlopen**

Onder de gebieden zoals genoemd in 5.1.2 bevinden zich ook de oude bebouwingslinten en de belangrijkste (historische) doorgaande wegen en waterlopen. De cultuurhistorische waarden van deze gebieden bestaan uit:

- de mate van visueel-ruimtelijke relatie met de (agrarische) percelen en het onderscheid daarin tussen de verschillende landschapstypen (open, half-open of gesloten);
- de overwegend agrarische oorsprong van de bebouwing in de linten;
- de maat en schaal van de bebouwing;
- de variatie van rooilijnen en bouwmassa's langs de linten;
- de compactheid van de bebouwingsensembles op de afzonderlijke percelen;
- hoofdgebouwen die gericht zijn op de bebouwingslinten;
- een herkenbaar onderscheid in situering en massa tussen hoofd- en bijgebouwen.

### **5.2 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen gelet op het bepaalde in 5.1 nadere eisen stellen ten aanzien van de situering, de oppervlakte en de (goot)hoogte van bebouwing.

### **5.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### **5.3.1 Vergunningsplicht**

Het is verboden binnen deze bestemming zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden) de in het schema onder 5.3.4 opgenomen omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren.

#### **5.3.2 Uitzonderingen**

Het onder 5.3.1 vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan reeds een aanlegvergunning of omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden is verleend;
- b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- c. welke betreffen het normale onderhoud en/of plaatsvinden in het kader van het normale beheer en gebruik van de gronden;
- d. die plaatsvinden ter plaatse van een 'bouwvlak' of ter plaatse van de bestemming 'Wonen – Beeldbepalend'.

### 5.3.3 Toelaatbaarheid

De in 5.3.1 genoemde omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien en voor zover voldaan wordt aan de criteria gesteld in 5.3.4.

### 5.3.4 Schema omgevingsvergunningsplichtige werken en werkzaamheden

| Omgevingsvergunningsplichtige werken/werkzaamheden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden                                              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- het aanbrengen van (half-)verhardingen;</li> <li>- het rooien of vellen van houtgewas;</li> <li>- afgraven, vergraven, ophogen en egaliseren van de bodem;</li> <li>- graven of dempen van sloten;</li> <li>- verwijderen van perceelsrandbeplanting;</li> <li>- aanleggen van wegen of paden;</li> <li>- wijzigen van perceels- of kavelgrenzen;</li> <li>- het aanbrengen van hoogopgaande beplanting anders dan het herplanten van gerooide / gevelde houtopstanden;</li> <li>-het verwijderen van wegen of paden.</li> </ul> | <p>de werkzaamheden mogen geen onevenredige aantasting tot gevolg hebben van de cultuurhistorische waarden van de in 5.1 bedoelde gronden.</p> |

## **Artikel 6 Waterstaat – Waterkering**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) mede bestemd voor:

- a. het in stand houden, het beheer, het onderhoud en de verbetering van de waterkering;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals kunstwerken, dijksloten en andere waterstaatswerken.

### **6.2 Bouwregels**

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. Op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 6.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 4 m;
- c. Ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemming(en) mag niet worden gebouwd.

### **6.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan in afwijking van lid 6.2 onder c beslissen – middels een omgevingsvergunning, met inachtneming van het volgende:

- a. De bij de betrokken bestemming behorende bouwregels worden in acht genomen;
- b. Het belang van de waterkering wordt niet onevenredig geschaad en vooraf wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder.

## Hoofdstuk 3 Algemene regels

### **Artikel 7 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 8 Algemene bouwregels**

### **8.1 Ondergronds bouwen**

Voor het bouwen van ondergrondse gebouwen gelden de volgende regels:

- a. alleen ondergronds mag worden gebouwd waar bovengrondse bebouwing aanwezig is,
- b. de verticale diepte maximaal 5 m mag bedragen.
- c. in afwijking van het voorgaande mag, waar geen bovengrondse bebouwing aanwezig is, maximaal 25 m<sup>2</sup> ondergronds worden gebouwd in aansluiting op de onder a. bedoelde ondergrondse bebouwing;

## Artikel 9 Algemene gebruiksregels

### 9.1 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 16 juni 2016 in werking is getreden of de rechtsopvolger daarvan.
- c. Ter plaatse van de bestemming Wonen – Beeldbepalend dienen per bouwperceel minimaal drie opstelplaatsen voor een motorvoertuig te worden gerealiseerd en in stand te worden gehouden. De opstelplaats dient bij het hoofdgebouw te worden gesitueerd, direct bereikbaar vanaf de openbare weg.
- d. Van het bepaalde onder b en c kan worden afgeweken, indien kan worden aangetoond dat op andere wijze is voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

## Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

### 10.1 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.
- 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 verbeelding, 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 verbeelding 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.

een en ander met dien verstande dat de vrijstelling niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van het behoud, beheer en herstel van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het beschermde stadsgezicht van Batenburg.

## **Artikel 11 Algemene aanduidingsregels**

### **11.1 vrijwaringszone – dijk - 1**

- a. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk – 1' zijn de gronden, naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens aangeduid voor de bescherming, onderhoud en instandhouding van de primaire waterkering;
- b. Ter plaatse van gronden met de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk – 1' mag niet worden gebouwd;
- c. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van lid 11.1 onder b, met inachtneming van de volgende regels:
  1. de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels worden in acht genomen;
  2. het belang van de waterkering wordt niet onevenredig geschaad en vooraf wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder.

### **11.2 vrijwaringszone – dijk - 2**

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk – 2' zijn de gronden naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, aangeduid als buitenbeschermingszone van de primaire waterkering.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 12 Overgangsrecht

#### 12.1 Overgangsrecht bouwwerken

##### 12.1.1 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.

##### 12.1.2 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in 12.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 12.1.1 met maximaal 10%.

##### 12.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in 12.1.1 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.

#### 12.2 Overgangsrecht gebruik

##### 12.2.1 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.

##### 12.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 12.2.1, 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.

##### 12.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 12.2.1, 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.

##### 12.2.4 Strijd met voorheen geldend bestemmingsplan

Het bepaalde in 12.2.1 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 13 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Parallelweg ong., Batenburg

## **Bijlagen bij de regels**

**Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan**

**Bijlage 2 Cultuurhistorische waarderingskaart**

**Bijlage 3 Beleidsnota 'Samen in verscheidenheid'**