Bestemmingsplan

- Regels -

Wellness & Hotel Thermen Berendonck

Gemeente Wijchen

POUDEROYEN TONNAER

pouderoyentonnaer.nl

BESTEMMINGSPLAN

- Regels -

Wellness & Hotel Thermen Berendonck

Gemeente Wijchen

IDN-nummer:	NL.IMRO.0296.BRDThermenHotel-VGBP
Status:	vastgesteld
Datum:	juni 2022

Locatie Nijmegen
St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ Nijmegen

Locatie Vught
Parklaan 21
5261 LR Vught

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 9

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 11

Artikel 3 Recreatie - Wellness 11

Hoofdstuk 3 Algemene regels 15

Artikel 4 Anti-dubbeltelregel 15

Artikel 5 Algemene bouwregels 16

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 17

Artikel 6 Overgangsrecht 17

Artikel 7 Slotregel 18

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Wellness & Hotel Thermen Berendonck met identificatienummer NL.IMRO.0296.BRDThermenHotel-VGBP van de gemeenten 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 bedrijfsactiviteit:

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 bebouwing:

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

1.7 bebouwingspercentage:

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

1.8 bedrijfsactiviteiten:

handelingen en werkzaamheden die plaatsvinden in het kader van de uitoefening van een bedrijf;

1.9 bedrijfsgebouw:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten;

1.10 bedrijfswoning/ dienstwoning:

een woning, in of bij een gebouw of op een terrein, bedoeld voor (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar gelet op de bedrijfsvoering noodzakelijk moet worden geacht;

1.11 bestaand:

- t.a.v. bebouwing: bebouwing, zoals legaal aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan, dan wel die mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;
- t.a.v. gebruik: het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;

1.12 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.13 bijgebouw:

een vrijstaand of aan het hoofdgebouw aangebouwd gebouw, dat hetzij functioneel hetzij door zijn situering of afmeting ondergeschikt is aan het op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw, zoals een garage, berging of hobbyruimte;

1.14 bouwen:

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

1.15 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.16 bouwperceel:

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

1.17 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.18 bouwvlak:

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

1.19 bouwwerk:

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

1.20 dagrecreatie:

activiteiten ter ontspanning in de vorm van sport, spel, toerisme en educatie, waarbij overnachting niet is toegestaan; huifkarren worden hier mede onder begrepen;

1.21 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;

1.22 gebouw:

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

1.23 kleine windturbine:

windturbine bedoeld voor het leveren van stroom aan de/het ter plaatse aanwezige woning/bedrijf, waarbij reststroom aan het net doorgezet kan worden. De windturbine heeft een ashoogte van niet meer dan 15 meter en een tiphoogte van niet meer dan 20 meter;

1.24 omgevingsvergunning:

vergunning voor activiteiten als genoemd in artikel 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.25 ondersteunende horeca:

een horecavoorziening binnen een bestemming waarvan de functie een andere dan horeca is maar waar men in hoofdzaak ten behoeve van de hoofdfunctie een ruimte specifiek heeft ingericht voor de consumptie van drank en etenswaren;

1.26 overkapping/carport:

een dakconstructie, vrijstaand met maximaal één wand, dan wel aan maximaal drie zijden begrensd door de gevels van belendende gebouwen, die niet wordt aangemerkt als een gebouw;

1.27 seksinrichting:

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof hij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in elk geval verstaan: seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, parenclub en (raam) prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische-massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.28 voorgevelrooilijn:

de denkbeeldige lijn, evenwijdig aan de as van de weg waaraan gebouwd wordt, op een afstand van de weg die:

- gelijk is aan de in de regels voorgeschreven afstand van gebouwen uit de as van de weg op het betreffende bouwperceel;
- gelijk is aan de afstand van bestaande gebouwen tot de as van de weg op het betreffende bouwperceel, indien die afstand kleiner is dan de in de regels voorgeschreven afstand;

1.29 waterhuishoudkundigedoeleinden:

doeleinden die het waterhuishoudingsbelang dienen, zoals watergangen, waterstaatkundige kunstwerken, onderhoudsstroken ten behoeve van het beheer en onderhoud van een watergang e.d.;

1.30 watergang:

een voor de oppervlaktewaterkwantiteit van overwegend belang zijnde watergang;

1.31 wellness:

het aanbieden van diensten en behandelingen met het oogmerk het persoonlijke welbevinden van de klant te bevorderen; dit gebeurt middels behandelingen en activiteiten gericht op ontspanning, lichamelijke gesteldheid/ fitheid of uiterlijke verfraaiing (tijdelijk of permanent); uitgesloten zijn seksuele dienstverlening en behandelingen met een medische kwalificatie;

1.32 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht:

Wet van 6 november 2008 (Stb. 496), houdende regels inzake een vergunningstelsel met betrekking tot activiteiten die van invloed zijn op de fysieke leefomgeving en inzake handhaving van regelingen op het gebied van de fysieke leefomgeving (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van dit plan;

1.33 woning/ wooneenheid:

een complex van fysiek aan elkaar verbonden ruimten, in een (gedeelte van een) gebouw, uitsluitend bedoeld 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 bebouwd(e) oppervlak(te) van een bouwperceel:

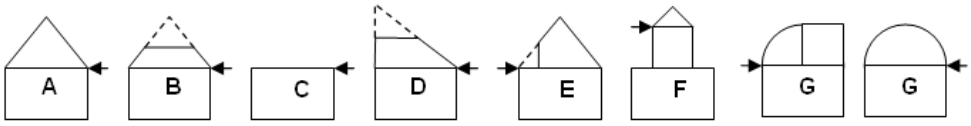
de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen;

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 druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;



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

2.5 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.6 de 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;

2.7 de bouwhoogte van een drijvend bouwwerk:

vanaf de waterlijn tot het hoogste punt van het bouwwerk, uitgezonderd schoorstenen, luchtkokers, antennes en andere ondergeschikte dakopbouwen;

2.8 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;

2.9 de hoogte van een windturbine:

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine;

2.10 peil:

- voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang van het perceel onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang van het perceel;
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Recreatie - Wellness

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor Recreatie - Wellness aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. dagrecreatieve voorzieningen gericht op wellness;
b. verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm van een hotel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'hotel';
c. een tunnel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - tunnel'
d. wegen, (wandel- en fiets)paden en parkeervoorzieningen;
e. ondersteunende horeca;
f. detailhandel;
g. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
h. tuin- en erfbeplanting, landschapselementen en bosschages;
i. openbare nutsvoorzieningen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' de gronden uitsluitend zijn bestemd voor een nutsvoorziening in de vorm van een gasdrukmeet – en regelstation;

met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen en overeenkomstig de in 3.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving.

3.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 3.1.1:

a Wellness

Binnen deze bestemming zijn dagrecreatieve voorzieningen gericht op wellness toegestaan zoals sauna's, thermen, zwembaden, whirlpool en andere baden, zonnestudio's, beauty-, health-, massage-, fysio-, sport- en fitnessvoorzieningen en vergelijkbare voorzieningen, alsmede kantoren en overige ondersteunende voorzieningen ten dienste van de bestemmingen, zoals vergaderruimte en/of trainingsfaciliteiten.

b Hotel

Binnen deze bestemming zijn verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm van een hotel met maximaal 110 kamers toegestaan. Het hotel is in hoofdzaak ondersteunend aan, en gericht op de wellnessvoorziening.

c Detailhandel

Binnen de bestemming is detailhandel toegestaan, in ondergeschikte vorm en in hoofdzaak ondersteunend aan de ter plaatse toegestane voorzieningen.

d Bedrijfswoning

Binnen de bestemming is maximaal 1 bedrijfswoning toegestaan.

e Buitenopslag

Buitenopslag is niet toegestaan.

f *Parkeren*

Parkeren is uitsluitend toegestaan op eigen terrein, waarbij een op het specifieke gebruik afgestemde parkeernorm geldt: 1,8 bezoekers/gasten per auto.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Toegestane bebouwing

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

3.2.2 Situering

Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gesitueerd, waarbij aan het volgende dient te worden voldaan:

a. het bebouwingspercentage van de gronden buiten het bouwvlak bedraagt maximaal 10%;
b. de maatvoeringseisen zoals opgenomen in 3.2.4 zijn van toepassing; met dien verstande dat de goot- en bouwhoogte van maximaal 25% van de oppervlakte van de gebouwen gelegen binnen het bouwvlak maximaal 19 m mag bedragen;
c. in afwijking van het bepaalde onder b mogen ter plaatse van de aanduiding 'hotel', de goot,- resp bouwhoogte niet meer bedragen dan aangeduid met de bouwaanduiding 'maximum goothoogte(m), maximum bouwhoogte(m)';
d. bijgebouwen bij de bedrijfswoning zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van aangebouwde bijgebouwen.

3.2.3 Bedrijfswoning

Voor bedrijfswoningen geldt het volgende:

a. de bedrijfswoning mag uitsluitend inpandig worden opgericht;
b. de inhoud van de woning mag niet meer bedragen dan 800 $m^{3;}$
c. de bedrijfswoning mag uitsluitend worden gesitueerd binnen het bouwvlak.

3.2.4 Overige maatvoeringseisen

Voor de bedrijfsgebouwen, met uitzondering van de gebouwen met de aanduiding 'hotel', bijgebouwen bij bedrijfswoningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende maatvoeringseisen:

BEDRIJFSGEBOUWEN	**MAX.**
GOOTHOOGTE	12 m
BOUWHOOGTE	12m

BIJGEBOUWENBIJ BEDRIJFSWONING	**MAX.**
GEZAMENLIJKE OPPERVLAKTE PER WONING	60 m^2
GOOTHOOGTE	3 m
BOUWHOOGTE	6 m

BOUWWERKEN,GEEN GEBOUWENZIJNDE	**MAX.**
BOUWHOOGTE ERFAFSCHEIDINGEN	2,5 m
BOUWHOOGTE LICHTMASTEN	9 m

BOUWHOOGTE OVERIGE BOUWWERKEN, GEEN GEBOUWEN ZIJNDE	6 m

3.2.5 Ondergrondse gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van ondergrondse gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

a. ondergrondse gebouwen (kelders) zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding bouwvlak;
b. ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag ondergronds.
c. een ondergrondse tunnel is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - tunnel' met een maximale diepte van 3,5 m onder peil.

3.2.6 Bouwwerken in/bij het water

Tevens zijn toegestaan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor zover deze noodzakelijk zijn voor de waterbeheersing, de oeververbinding en de bescherming van de oevers, alsmede visvlonders en steigers.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Omgevingsvergunningkleine windturbines

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2 teneinde ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak", per recreatiebedrijf de oprichting van 1 kleine windturbine ten behoeve van (aanvullende) stroomvoorziening op het betreffende perceel mogelijk te maken, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. de ashoogte van de kleine windturbine mag niet meer bedragen dan 15 m;
b. de tiphoogte van de kleine windturbine mag niet meer bedragen dan 20 m;
c. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
d. de omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 genoemde waarden.

3.3.2 Omgevingsvergunning10%

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de maatvoering zoals die in 3.2 is aangegeven, met dien verstande dat de afwijking niet meer mag bedragen dan 10% van de voorgeschreven hoogte en oppervlakte.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 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 laten gebruiken van gronden en/of opstallen voor:

a. woondoeleinden, met uitzondering van een op grond van het bepaalde in 3.2.3 toegestane bedrijfswoning;
b. een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis.

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 bouwregels

5.1 Ondergeschikte bouwdelen

bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 0,75 m bedraagt.

5.2 Afwijkende maatvoering

Bestaande gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die zijn opgericht in overeenstemming met de Woningwet of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, maar in afwijking van dit bestemmingsplan, zijn toegestaan in de bestaande maatvoering.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 6 Overgangsrecht

6.1 Overgangsrecht bouwwerken

6.1.1 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.

6.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in 6.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 6.1.1 met maximaal 10 %.

6.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in 6.1.1 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.

6.2 Overgangsrecht gebruik

6.2.1 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.

6.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 6.2.1, 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.

6.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 6.2.1, 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.

6.2.4 Uitzondering

Het bepaalde in 6.2.1 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 7 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Wellness & Hotel Thermen Berendonck.

POUDEROYEN TONNAER

pouderoyentonnaer.nl