Bestemmingsplan "Graafseweg 540-542 Wijchen"

Rombou

Bezoekadres : Jufferenwal 30, 8011 LE Zwolle

Postadres : Postbus 432, 8000 AK Zwolle

Datum : 24 november 2022

Status : vastgesteld

Projectleider : G.J. Festen / E.W. Lamberts

Telefoon : 08 8236 8236

E-mail : info@rombou.nl

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**5**
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	15
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**17**
Artikel 3	Wonen	17
Artikel 4	Waarde - Archeologisch waardevol gebied	23
Artikel 5	Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied	27
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**30**
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	30
Artikel 7	Algemene bouwregels	31
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	33
Artikel 9	Algemene aanduidingsregels	34
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	35
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**36**
Artikel 11	Overgangsrecht	36
Artikel 12	Slotregel	37

Bijlage 1	**Beleidsnota Samen in verscheidenheid**
Bijlage 2	**Waardering van het Wijchense cultuurlandschap em de Wijchense stedenbouw**

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 het plan

het bestemmingsplan Graafseweg 540-542 Wijchen van de gemeente Wijchen;

1.2 het bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0296.ALVGraafseweg540-VA01 met de bijbehorende regels en bijlagen;

1.3 aan-huis-verbonden beroep of bedrijf

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 aanbouw- 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;

1.6 aanlegvergunning

een vergunning als bedoeld in artikel 3.3 onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

1.7 achtererf

het gedeelte van het bouwperceel voor zover gelegen achter (het verlengde van) de achter-gevel van het hoofdgebouw;

1.8 achtergevelrooilijn

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

1.9 afhankelijke woonruimte

een (gedeelte van een) bijgebouw dat dient voor de huisvesting van een gedeelte van een huishouden uit een oogpunt van mantelzorg;

1.10 Algemene wet bestuursrecht

wet van 4 juni 1992 (Stb. 315), houdende algemene regels van bestuursrecht, zoals deze luidt op het moment van terinzagelegging van het plan;

1.11 ander werk

een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheid;

1.12 archeologisch verwachtingsgebied

een gebied met een daaraan toegekende archeologische verwachting in verband met de kennis en wetenschap van de in dat gebied verwachte overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden;

1.13 archeologisch waardevol gebied

een gebied dat op grond mogelijk aanwezige archeologische waarden als beschermingswaardig kan worden aangemerkt; dit gebied wordt onderscheiden in archeologisch gebied (hoge waarde) en archeologisch verwachtingsgebied.

1.14 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;

1.15 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;

1.16 bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die kennelijk slechts is bedoeld voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van de grond, noodzakelijk moet worden geacht;

1.17 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;

1.18 bestemmingsgrens

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

1.19 bestemmingsvlak

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

1.20 bestemmingsvlakdeel

een gedeelte van een bestemmingsvlak dat geheel of gedeeltelijk wordt begrensd door een scheidingslijn;

1.21 begane grondbouwlaag

de onderste bouwlaag van een gebouw, niet zijnde ondergrondse ruimten;

1.22 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);

1.23 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 verande-ren en het vergroten van een standplaats;

1.24 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;

1.25 bouwperceel

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

1.26 bouwvlak

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

1.27 bouwwerk

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

1.28 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 ondersteuningen van het dak;

1.29 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;

1.30 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;

1.31 gebouw:

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

1.32 gebruiken

het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven

1.33 hoekwoning

een woning, waarvan zowel de voorgevel als een zijgevel op de bestemming "verkeer" of "groen" dan wel op een andere openbare ruimte is gericht;

1.34 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;

1.35 horecabedrijf

een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt; de horecabedrijven zijn in vier categorieën te onderscheiden:

- categorie 1: vormen van horeca-activiteiten die qua exploitatievorm aansluiten bij winkelvoorzieningen, waar naast kleinere etenswaren in hoofdzaak alcoholvrije dran-ken worden verstrekt, en waarvan de exploitatie overwegend

tijdens winkeltijden plaatsvindt, zoals een lunchroom, broodjeszaak en een ijssalon;

- categorie 2: vormen van horeca-activiteiten die qua exploitatievorm aansluiten bij winkelvoorzieningen, waar naast kleinere etenswaren in hoofdzaak alcoholvrije dranken worden verstrekt, en waarvan de exploitatie zowel overdag als in de avonduren plaatsvindt, zoals een cafetaria, snackbar, afhaalcentrum, automatiek;
- categorie 3: vormen van horeca-activiteiten waar in hoofdzaak maaltijden, (alcoholi-sche) dranken en/of logies worden verstrekt en waarvan de exploitatie doorgaans in de middag- en avonduren plaatsvindt, zoals een café, restaurant, hotel en pension;
- categorie 4: vormen van horeca-activiteiten waarbij in hoofdzaak alcoholische drank wordt verstrekt en waarvan de exploitatie doorgaans in de avonduren plaatsvindt, een aantasting van het woon- en leefklimaat veroorzaakt en een grote druk op de openbare orde met zich meebrengt, zoals bar-dancings, discotheken, nachtclubs, alsmede horeca met zaalaccommodatie;

1.36 Huishouden

persoon of groep personen die een gemeenschappelijke huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen.

1.37 Hydrologisch bouwen

hemelwater wordt opgevangen op eigen terrein.

1.38 maatschappelijk doeleinden

voorzieningen ten behoeve van openbaar bestuur, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, verenigingsleven, onderwijs, sport- en gymnastieklokalen, (kinder)dagopvang, opvoeding, lichamelijke en/of geestelijke volksgezondheid, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

1.39 maatschappelijke dienstverlening

het verlenen van diensten, op het gebied van openbaar bestuur, sociaal-culturele en levens-beschouwelijke organisaties, verenigingsleven, onderwijs, opvoeding, lichamelijke en/of geestelijke volksgezondheid;

1.40 mantelzorg

het bieden van zorg aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;

1.41 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;

1.42 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;

1.43 ondergronds

beneden peil;

1.44 oorspronkelijk hoofdgebouw

het hoofdgebouw zoals dat in eerste instantie is gerealiseerd;

1.45 ontheffing

een ontheffing als bedoeld in artikel 3.6, lid 1 onder c van de Wet ruimtelijke ordening;

1.46 peil

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

1.47 plat dak

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

1.48 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 escort-service;

1.49 scheidingslijn

een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens aanduidt van gronden binnen een bestemmingsvlak, waarop ingevolge deze regels specifieke regels van toepassing zijn;

1.50 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;

1.51 staat van bedrijfsactiviteiten

een als bijlage bij deze regels behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van bedrijven en instellingen;

1.52 uitvoeren

het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven.

1.53 voorgevel

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

1.54 voorgevelrooilijn

een als zodanig op de plankaart aangegeven begrenzing van het bouwvlak, waarop de voorgevels van het hoofdgebouw zijn georiënteerd;

Wet geluidhinder

1.55 Wet geluidhinder

wet van 16 februari 1979 (Stb. 99), houdende de regels inzake het voorkomen of beperken van geluidhinder, zoals deze luidt op het moment van terinzagelegging van het plan;

1.56 Wet ruimtelijke ordening

Wet van 20 oktober 2006, Stb. 2006, 566, zoals gewijzigd bij de Wet van 24 mei 2007, Stb. 2007, 271 (grondexploitatie), inclusief de door de Tweede Kamer op 1 januari 2008 aanvaarde wijzigingen in het kader van de Invoeringswet (TK 2007-2008, 30 938, A) Bijlage: overgangsrecht;

1.57 wijziging

een wijziging als bedoeld in artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

1.58 woning

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

- onder een vrijstaande woning wordt verstaan een woning, waarvan het hoofdgebouw niet aan een op een aangrenzend bouwperceel gelegen gebouw is aangebouwd;
- onder een dubbele woning wordt verstaan een woning, waarvan het hoofdgebouw deel uitmaakt van een blok van maximaal twee direct aaneengebouwde hoofdgebouwen (twee-onder-één-kap);
- onder een aaneengebouwde woning wordt verstaan een woning, die deel uitmaakt van een blok van meer dan twee woningen, waarvan het hoofdgebouw aan het op het aan-grenzende bouwperceel gelegen hoofdgebouw is gebouwd;
- ook de "eindwoningen" van een blok van aaneen gebouwde woningen wordt als een "aaneen gebouwde woning" aangemerkt;
- onder gestapelde woningen wordt verstaan een gebouw, waarin meerdere naast en/of boven elkaar gelegen woningen zijn ondergebracht en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

1.59 wonen

het gebruik van een woning door één huishouden

1.60 Woningwet

wet van 29 augustus 1991 (Stb. 439), tot herziening van de Woningwet, zoals deze luidt op het moment van terinzagelegging van het plan;

1.61 zakelijke dienstverlening

dienstverlening door een bedrijf met uitsluitend of in hoofdzaak een verzorgende taak met een publieksaantrekkende functie zoals wasserette, kapsalon, schoonheidssalon, autorijschool, videotheek, uitzendbureau, reisbureau, bank, postkantoor, telefoon-/telegraaf-/ telexdienst, makelaarskantoor, fotoatelier (inclusief ontwikkelen), kopieerservicebedrijf, schoenreparatiebedrijf, reparatiebedrijf voor muziekinstrumenten, cateringbedrijf, alsmede naar aard en uitstraling overeenkomstige bedrijven;

1.62 zijerf

het gedeelte van het bouwperceel voor zover gelegen naast de zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand van een bouwwerk tot de (zijdelingse) grens van het bouwperceel

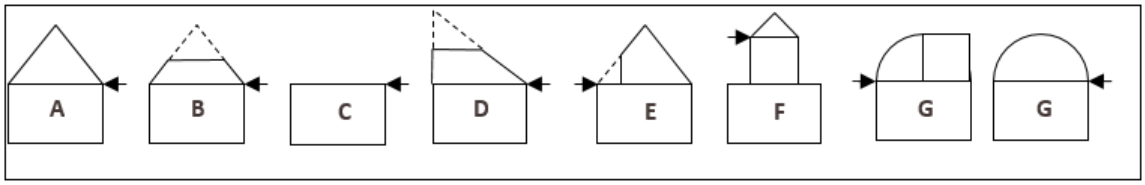
tussen de (zijdelingse) grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;

2.2 Breedte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de zijgevels;

2.3 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:



← = 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 (nok)hoogte 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;

2.5 horizontale diepte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de voorgevel en de achtergevel;

2.6 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, overeen-komstig het bepaalde in NEN 2580;

2.7 oppervlakte van een gebouw

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

2.8 vanuit de grens van het bouwvlak

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep;

met de daarbij behorende:

b. tuinen en erven;
c. parkeervoorzieningen;
d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, kunstwerken.

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen op de in lid 3.1 bedoelde gronden gelden de volgende bouwregels:

3.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen van woningen gelden de volgende regels:

a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen worden gebouwd;
b. hoofdgebouwen dienen binnen het bestemmingsvlak te worden gebouwd;
c. voor zover de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is opgenomen, mag het aantal woningen niet meer bedragen dan ter plaatse van de voorgenoemde aanduiding is weergegeven;
d. de bouw- en goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m.), maximum bouwhoogte (m.);
e. hoofdgebouwen dienen met een kap te worden afgedekt;
f. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'dove gevel' de gevel van de bovenverdieping van het desbetreffende gebouw, aan de zuidzijde, een zogenaamde dove gevel moet zijn.

3.2.2 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 regels:

a. ondergeschikte aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend aan de

voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;

b. de horizontale diepte mag niet meer bedragen dan 1,5 m;
c. de breedte mag niet meer bedragen dan 60% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
d. 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;
e. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 8 m²;
f. de afstand tot het openbaar gebied mag niet minder bedragen dan 2 m;
g. 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 Aan- en/of uitbouwen alsmede bijgebouwen achter de voorgevelrooilijn

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

a. deze binnen de bestemmingsvlakken worden gebouwd, met dien verstande dat op bouwpercelen die groter zijn dan 1.000 m² de afstand tussen het hoofdgebouw en een vrijstaand bijgebouw maximaal 20 m mag bedragen;
b. aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen minimaal 2,5 m achter de voorgevel en de lijn in het verlengde daarvan worden gebouwd;
c. aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen tegen de achtergevel en één zijgevel van het hoofdgebouw mogen worden gebouwd;
d. de overschrijding van de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw en de lijn in het verlengde daarvan (achtergevelrooilijn) met aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen maximaal 75% van de diepte van het hoofdgebouw bedraagt, met dien verstande, dat de afstand tot de achterste grens van het bouwperceel minimaal 3 m bedraagt;
e. in afwijking van het bepaalde onder d is een overschrijding van meer dan 75 % en/of een kortere afstand tot de achterste grens van het bouwperceel toegestaan met dien verstande dat:
    1. hiervan slechts sprake mag zijn indien een aan- of uitbouw wordt gecombineerd met een bestaand vrijstaand bijgebouw dat is gesitueerd op een afstand van maximaal 3,5 m uit de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw:
    2. indien hierdoor niet wordt voldaan aan de bepaling ten aanzien van de minimale afstand tot de achterste grens van het bouwperceel, voor de

hierdoor nieuw ontstane aan- of uitbouw de bestaande afstand van deze aan- of uitbouw als minimale afstand geldt;

f. de breedte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen maximaal 5 m bedraagt, tenzij de aan- of uitbouw tegen de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw en tussen het verlengde van de zijgevels wordt gebouwd;
g. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en/of uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen maximaal 60 m² per bouwperceel bedraagt, met dien verstande dat voor bouwpercelen die groter zijn dan 1.000 m² geldt, dat de gezamenlijke oppervlakte maximaal 75 m² per bouwperceel mag bedragen;
h. de gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen maximaal 50 m² bedraagt;
i. het bebouwingspercentage maximaal 50 % bedraagt;
j. de (nok)hoogte maximaal 4,5 m bedraagt;
k. 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;

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat:

a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, vóór de voorgevelrooilijn of het verlengde daarvan niet meer mag bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de hoogte van terreinafscheidingen maximaal 1 m mag bedragen;
b. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, achter de voorgevelrooilijn of het verlengde daarvan niet meer mag bedragen dan 2 m;
c. in afwijking van het bepaalde onder b. bij hoekwoningen de hoogte van terreinafscheidingen, voor zover deze zich situeren naar het openbaar gebied uitsluitend mogen worden uitgevoerd met een constructie die vanaf 1 m hoogte voor minimaal 90% open is;
d. de hoogte van speeltoestellen en vlaggenmasten niet meer mag bedragen dan respectievelijk 3m en 8 m;
e. de hoogte van pergola's niet meer mag bedragen dan 2,50 m;
f. voor carports en overkappingen anders dan bedoeld in artikel, 3.2.4, dat:
    1. deze 1 m voor of minimaal 0,5 m achter de voorgevel worden gebouwd;
    2. de hoogte maximaal 3 m mag bedragen;
    3. de oppervlakte maximaal 30 m² mag bedragen.

3.2.5 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 die aanduiding.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. lid 3.2.2 sub b voor het toestaan van een grotere horizontale diepte, met dien verstande dat de horizontale diepte niet meer dan 3 m mag bedragen;
b. lid 3.2.2 sub f voor het toestaan van een kleinere afstand tot het openbaar gebied;

een en ander met inachtneming van de volgende voorwaarden:

c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische en archeologische waarden;
e. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
f. voldaan wordt aan de Wet geluidhinder;
g. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en vormgeving.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Aan huis verbonden 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. er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden; hieronder worden niet begrepen handelsactiviteiten via het internet;
e. vanaf de openbare weg zijn zichtbare excessieve reclame-uitingen niet toegestaan.

3.4.2 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;
c. het gebruik van aan- uit- of bijgebouwen bij woningen als afhankelijke woonruimte;
d. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel een escortbedrijf.

3.4.3 Voorwaardelijke verplichting schansmuur

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gebouwen overeenkomstig artikel 3.1, zonder de aanleg en instandhouding van de schansmuur ter plaaste van de 'specifieke bouwaanduiding - voorwaardelijke verplichting' met een minimale hoogte van 3,25 m.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Aan huis verbonden bedrijfsactiviteit

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.4.2. onder b 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 40% 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. het bedrijf dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving;
e. 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;
f. vanaf de openbare weg zichtbare excessieve reclame-uitingen zijn niet toegestaan.

3.5.2 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.4.2.onder d voor het toestaan van het gebruik van aan- uit- of bijgebouwen bij woningen als afhankelijke woonruimte, mits:

a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en bedrijven;
c. Burgemeester en wethouders trekken de omgevingsvergunning in indien de ten tijde van het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

Artikel 4 Waarde - Archeologisch waardevol gebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

4.2 Bouwregels

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

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

1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te stellen kwalificaties;
4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden een verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.

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

4.3.1 Omgevingsvergunningsplicht

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 herprofileren 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 60 m².
f. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
g. voor werken en werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan legaal in uitvoering zijn of legaal kunnen worden uitgevoerd krachtens een voor dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning;
h. ingeval op grond van de Monumentenwet een vergunning is vereist.

4.3.3 Verlening

a. De onder 4.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld;
b. Indien het rapport of andere beschikbare informatie daartoe aanleiding geeft, dient op advies van een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd te stellen kwalificaties zonodig archeologisch vervolgonderzoek plaats te vinden.

4.3.4 Voorwaarden

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

4.4 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn erop gericht dat de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond worden behouden.

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen, teneinde:

a. de dubbelbestemming Archeologisch waardevol gebied 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 2 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 in de bijlage bij dit parapluplan, en zijn aangeduid als cultuurlandschappelijke waardering zeer hoog, hoog en middelhoog. De waardering van deze gebieden is gebaseerd op de beleidsnota 'Samen in verscheidenheid', opgenomen als Bijlage 1 bij de regels en in Bijlage 2 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 werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.3.1 Omgevingsvergunningplicht

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 omgevingsvergunningplicht

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 een andere bestemming dan Agrarisch of Agrarisch met waarden - 1, 2 en 3.

5.3.3 Verlening

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

- het aanbrengen van (half-)verhardingen; - het rooien of vellen van houtgewas; - afgraven, vergraven, ophogen en egaliseren van de bodem; - graven of dempen van sloten; - verwijderen van perceelsrandbeplanting; - aanleggen van wegen of paden; - wijzigen van perceels- of kavelgrenzen; - het aanbrengen van hoogopgaande beplanting anders dan het herplanten van gerooide / gevelde houtopstanden; -het verwijderen van wegen of paden.	de werkzaamheden mogen geen onevenredige aantasting tot gevolg hebben van de cultuurhistorische waarden van de in 5.1 bedoelde gronden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 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 7 Algemene bouwregels

7.1 Ondergeschikte bouwdelen

Overschrijding van het bouwvlak is toegestaan voor ondergeschikte bouwdelen, mits het bouwdeel ondergeschikt is en een diepte heeft van maximaal 0,75 m.

7.2 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.

7.3 Afwijking ondergronds bouwen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 7.2 onder a ten behoeve van het ondergronds bouwen in verband met de aanleg van waterbergende voorzieningen met dien verstande dat:

a. de verticale diepte maximaal 5 m mag bedragen;
b. de bebouwde oppervlakte per aan te leggen voorziening maximaal 700 m² mag bedragen;
c. deze voorzieningen uitsluitend worden gesitueerd binnen het openbaar gebied;
d. er geen onevenredige aantasting plaats vindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
e. het woon- en leefklimaat niet onevenredig mogen worden aangetast.

7.4 Waterdicht bouwen

Indien wordt gebouwd onder peil, dient waterdicht gebouwd te worden.

7.5 Hydrologisch neutraal bouwen

Bij toename van bebouwing of verharding dient minimaal hydrologisch neutraal gebouwd te worden.

7.6 Parkeren

a. 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(s) daarvan.
b. Van het bepaalde onder a. kan worden afgeweken, indien kan worden aangetoond dat op andere wijze is voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Strijdig gebruik

Onder verboden gebruik wordt in elk 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 het bepaalde in hoofdstuk 2;
d. een gebruik van gronden en bouwwerken voor horeca, met uitzondering van een zodanig gebruik dat uitdrukkelijk is toegestaan ingevolge ingevolge het bepaalde in hoofdstuk 2;
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, tenzij daarvoor conform artikel 3.5.2 door het college van burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning voor is verleend.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

a. Ter plaatse van de aanduiding vrijwaringszone - molenbiotoop' geldt, aanvullend op de voor deze gronden aangegeven bestemmingen, dat die gronden tevens bestemd zijn voor het behoud en instandhouding van de belangen van de buiten het plangebied gelegen bestaande molen als werktuig en beeldbepalend element.

b. Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:
   1. Ter plaatse van de 'aanduiding vrijwaringszone - molenbiotoop' mag binnen een afstand van 100 meter van de molen geen nieuwe bebouwing worden opgericht, met een grotere hoogte dan de hoogte van de molenbelt;
   2. Ten aanzien van de bouwhoogte van nieuw op te richten bouwwerken binnen een afstand van 100 tot 400 meter van de molen geldt de navolgende bepaling:

$$\text{maximale bouwhoogte} = \frac{X}{50} + 3$$

in welke formule voorstelt:

X: de afstand in meters vanaf het obstakel tot de wieken van de molen;

c. De maximale bouwhoogte zoals bedoeld in dit artikel wordt gerelateerd aan de hoogte van de bovenzijde van de molenbelt. Voor zover ter plaatse van een op te richten bouwwerk het maaiveld hoger respectievelijk lager is gelegen, dient het verschil tussen de maaiveldhoogte tot de bovenzijde van de molenbelt in de maximale hoogte te worden verdisconteerd;

d. Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid b1 en b2 voor het verhogen van de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van de bestemming, waarmee de onderhavige aanduiding samenvalt. Hierbij dienen de bepalingen van de desbetreffende andere bestemming in acht te worden genomen. Bovendien mogen de belangen van de molen niet onevenredig worden aangetast. Hierover dient tevoren advies te zijn ingewonnen bij een door het College van Burgemeester en Wethouders van Wijchen aan te wijzen onafhankelijke deskundige

Artikel 10 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 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. 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 de omgevingsvergunning voor het bouwen is teniet gegaan.

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

c. Het bepaalde in sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid sub a, 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.

c. Indien het gebruik, bedoeld in sub a, na een 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.

d. Het bepaalde in sub a 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 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Graafseweg 540/542 Wijchen



Jufferenwal 30, 8011 LE Zwolle
Postbus 432
8000 AK Zwolle

t 08 8236 8236
e info@rombou.nl
i www.rombou.nl