



Bestemmingsplan

Regels

Tussen Kasteel en Wijchens Meer

Gemeente Wijchen

BESTEMMINGSPLAN

Tussen Kasteel en Wijchens Meer

Gemeente Wijchen

IDN-nummer: NL.IMRO.0296.CTRTKWM-VGBP

Opdrachtgever: Gemeente Wijchen

Contactpersoon: mr. E.M. Hendriksen

Status: vastgesteld

Datum: 5 september 2019



Pouderoyen Compagnons vormgeving van stad en land is een handelsnaam van Pouderoyen BV

St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ NIJMEGEN
tel: 024-3224579
fax: 024-3241240
e-mail: info@pouderoyen.nl
www.pouderoyen.nl

IBAN NL29 RABO 0154 8198 75
KVK 14 06 66 14
BTW NL 8104.81.996 B01

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	5
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	9
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	11
Artikel 3	Groen	11
Artikel 4	Verkeer	12
Artikel 5	Water	13
Artikel 6	Wonen	14
Artikel 7	Gemengd - Uit te werken	15
Artikel 8	Recreatie - Uit te werken	18
Artikel 9	Waarde - Archeologie 1	20
Artikel 10	Waarde - Archeologie 2	23
Artikel 11	Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied	26
Artikel 12	Waarde - Waardevolle boom	27
Hoofdstuk 3	Algemene regels	29
Artikel 13	Anti-dubbeltelregel	29
Artikel 14	Algemene gebruiksregels	30
Artikel 15	Algemene aanduidingsregels	31
Artikel 16	Algemene afwijkingsregels	33
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	35
Artikel 17	Overgangsrecht	35
Artikel 18	Slotregel	36

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Tussen Kasteel en Wijchens Meer' met identificatienummer NL.IMRO.0296.CTRTKWM-VGBP van de gemeente Wijchen;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

1.3 aanduiding

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

1.4 aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten

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

1.5 aan huis verbonden beroep

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

1.6 aan- of uitbouw

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

1.7 bebouwing

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

1.8 bestaand

- bebouwing, zoals legaal aanwezig op het tijdstip van de ter inzagelegging van het ontwerpplan, dan wel zoals die mag worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip aangevraagde vergunning;
- het gebruik van grond en opstallen, zoals legaal aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;

1.9 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;

1.10 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);

1.11 bouwen

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

1.12 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;

1.13 bouwperceel

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

1.14 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

1.15 bouwvlak

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

1.16 bouwwerk

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

1.17 bouwwijze

de wijze van bouwen van een woning, waarbij:

- a. onder aangebouwd wordt verstaan een woning, die deel uitmaakt van een blok van twee woningen of meer, waarvan het hoofdgebouw aan het op het aangrenzende bouwperceel gelegen hoofdgebouw is gebouwd;
- b. onder gestapeld wordt een gebouw verstaan, dat uit meerdere naast elkaar en/of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen (appartementen) bestaat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd;

1.18 commerciële ruimten

ruimten binnen gebouwen die kunnen worden aangewend voor bedrijfsmatige activiteiten in de vorm van dienstverlening, kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid en horeca.

1.19 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;

1.20 gebouw

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

1.21 horeca

een functie, gericht op het verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bieden van nachtverblijf; de horecafunctie is in de volgende categorieën te onderscheiden:

categorie 1:

vormen van horeca-activiteiten waar in hoofdzaak maaltijden, (alcoholische) dranken en/of logies worden verstrekt en waarvan de exploitatie doorgaans in de avonduren plaatsvindt, zoals een café, restaurant, hotel en pension;

categorie 2a.

vormen van kleinschalige horeca-activiteiten die qua exploitatievorm aansluiten bij winkelveorzieningen, waar naast kleinere etenswaren in hoofdzaak alcoholvrije dranken worden verstrekt, en waarvan de exploitatie zowel overdag als in de avonduren plaatsvindt, zoals een lunchroom, broodjeszaak, ijssalon, cafetaria, snackbar, afhaalhoreca, automatiek;

categorie 2b:

vormen van kleinschalige horeca-activiteiten die qua exploitatievorm aansluiten bij het extensief recreatieve karakter van de Meeroever, en waar naast kleine etenswaren in hoofdzaak alcoholvrije dranken worden verstrekt, en waarvan de exploitatie zowel overdag als in de avonduren plaatsvindt, (tot maximaal 23.00 uur) zoals een lunchroom, broodjeszaak, ijssalon, brasserie of een theehuis;

1.22 hoofdgebouw

een gebouw, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende en toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.23 ondergeschikte bouwdelen

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

1.24 overkapping / carport

een overdekte ruimte van lichte constructie die;

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

1.25 peil

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

1.26 voorgevel

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

1.27 voorgevelrooilijn

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

1.28 woning/wooneenheid

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand van een gebouw tot de perceelsgrens

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

2.2 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.3 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.4 de inhoud van een bouwwerk

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

2.5 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.6 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.7 de verticale diepte van een gebouw

de diepte van ondergrondse bebouwing, gemeten vanaf de onderzijde van de begane grondvloer van het bijbehorende hoofdgebouw.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 *Algemene bestemmingsomschrijving*

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. plantsoenen, groenstroken en overige aanplanten;
- b. extensief recreatief medegebruik;
- c. tuinen;
- d. oevers;
- e. (wandel)paden en in- en uitritten;
- f. speelvoorzieningen;
- g. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - hondenuitlaatplaats' een hondenuitlaatplaats;
- h. geluidwerende voorzieningen;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. kunstwerken;
- k. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- l. evenementen;

één en ander met bijbehorende voorzieningen zoals informatieborden en straatmeubilair.

3.2 Bouwregels

3.2.1 *Algemeen*

Op de gronden binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, die ten dienste staan van deze bestemming.

3.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde in het openbaar gebied geldt dat:

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

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemene bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. wegen, voet- en fietspaden;
 - b. ondergrondse en bovengrondse parkeervoorzieningen alsmede toegangen naar parkeervoorzieningen;
 - c. geluidwerende voorzieningen;
 - d. plantsoenen, groenstroken en overige aanplanten;
 - e. tuinen;
 - f. nutsvoorzieningen
 - g. speelvoorzieningen;
 - h. kunstwerken;
 - i. evenementen alsmede de warenmarkt;
 - j. standplaatsen voor ambulante detailhandel;
 - k. terrassen.
 - l. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- één en ander met bijbehorende voorzieningen zoals informatieborden en straatmeubilair.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op de gronden binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, die ten dienste staan van deze bestemming.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat:

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

Artikel 5 Water

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Algemene bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
 - b. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waterafvoer en waterberging;
 - c. waterstaatkundige kunstwerken;
 - d. beeldende kunstwerken;
 - e. extensief recreatief medegebruik;
- één en ander met bijbehorende voorzieningen zoals steigers en vlonders.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op de gronden binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, die ten dienste staan van deze bestemming.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde in het openbaar gebied geldt dat:

- a. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer mag bedragen dan 4 m.

5.3 Strijdig gebruik

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met de bestemming wordt in ieder geval begrepen het gebruik van het water en de oevers ten behoeve van waterrecreatie.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. woondoeleinden;
- één en ander met bijbehorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, tuinen, erven en overige (on)bebouwde gronden.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op de gronden binnen deze bestemming zijn uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, die ten dienste staan van deze bestemming.

6.2.2 Woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', met dien verstande dat ondergeschikte bouwdelen tevens buiten het bouwvlak zijn toegestaan;
- b. het bestaande aantal woningen per bouwperceel mag niet worden vergroot;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' zijn uitsluitend gestapelde woningen toegestaan;
- d. de goot- en/of bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.

6.2.3 Aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen achter de voorgevelrooilijn geldt dat:

- a. de bouwhoogte maximaal 4,5 m bedraagt;
- b. 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.

6.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde bij woningen

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde behorende bij de woning, geldt dat:

- a. de bouwhoogte van speeltoestellen en vlaggenmasten niet meer mag bedragen dan respectievelijk 3 m en 8 m;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer mag bedragen dan 2,5 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van terreinafscheidingen maximaal 1 m mag bedragen.

Artikel 7 Gemengd - Uit te werken

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - Uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. dienstverlening;
 - b. horeca;
 - c. kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid
 - d. wonen;
 - e. cultuur en ontspanning;
 - f. maatschappelijk;
 - g. groenvoorzieningen;
 - h. wegen en paden;
 - i. voorzieningen voor verkeer en verblijf.
 - j. geluidwerende voorzieningen;
 - k. nutsvoorzieningen;
 - l. kunstwerken;
 - m. waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - n. evenementen;
 - o. parkeervoorzieningen;
 - p. behoud, beheer en versterking van de cultuurhistorische waarden;
- een en ander met bijbehorende voorzieningen.

7.2 Uitwerkingsregels

7.2.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders werken de in lid 7.1 omschreven bestemming uit met in achtneming van de volgende regels:

- a. binnen het uitwerkingsplan kunnen de in 7.1 opgenomen functies binnen de uitwerkingregels worden vertaald in aparte bestemmingen en/of worden opgenomen in gemengde bestemmingen (Gemengd of Centrum);
- b. in het uitwerkingsplan kunnen, indien het bepaalde in deze uitwerkingsregels daartoe aanleiding geeft, binnen de onder a genoemde bestemmingen aanvullende regels voor het uit te werken gebied worden opgenomen;
- c. het uitwerkingsplan bevat regels ter borging van de ruimtelijke kwaliteit binnen het plangebied. Daarbij vormt het als Bijlage 2 bij de toelichting opgenomen ambitiedocument het toetsingskader.

7.2.2 Programma

- a. Binnen deze bestemming is het maximale bouwvolume van 37.500 m² bvo (exclusief parkeervoorzieningen) waarvan maximaal 2200 m² bvo voor commerciële ruimten mag worden aangewend.
- b. Detailhandel is niet toegestaan.
- c. Horeca is uitsluitend toegestaan in categorie 1 en categorie 2.
- d. Voor kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid geldt, dat uitsluitend bedrijfsvormen kunnen worden toegestaan, die zodanig weinig belastend voor hun omgeving zijn, dat

deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgeoefend.

- e. Voor het woningbouwprogramma geldt dat sprake is van een gevarieerd aanbod in woningproducten.
- f. Binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone - zoekgebied evenemententerrein' wordt voorzien in een evenemententerrein met een oppervlakte van minimaal 1000 m². Het evenemententerrein kan worden ingericht in de uit te werken bestemming, als ook in de aangrenzende bestemming Verkeer en de bestemming Groen.

7.2.3 *Ruimtelijke randvoorwaarden*

- a. Uitgangspunt is dat de nieuwe bebouwing nergens uit meer dan 5 bouwlagen bestaat, waarbij - ingeval van een 5e bouwlaag - deze bouwlaag terugligt van de gevellijn;
- b. Voor de maximale bouwhoogte geldt in elk geval, dat de ter plaatse van de bouwaanduiding 'maximum bouwhoogte(m)' de aangegeven bouwhoogte niet mag worden overschreden.
- c. Ter plaatse van de bouwaanduiding 'maximum bebouwingspercentage%' mag het aangegeven bebouwingspercentage niet worden overschreden;
- d. Het totale maximale bouwvolume van de nieuwe bebouwing (exclusief ondergrondse parkeervoorzieningen) mag niet meer bedragen dan 115.000 m³.
- e. Ter plaatse van de gronden met de 'specifieke bouwaanduiding - aandachtsgebied belendende percelen' wordt wat betreft de bouwhoogte in elk geval rekening gehouden met aspecten als bezonning, schaduwwerking, daglichttoetreding, privacy, licht en verlichting, voor wat betreft de bestaande woon- en werklocaties gelegen op de belendende percelen.

7.2.4 *Parkeren*

- a. In een uitwerkingsplan worden de gevolgen van de bouw- en gebruiksmogelijkheden op de verkeersdoorstroming en het parkeren nader onderbouwd.
- b. Aangetoond dient te worden dat sprake is van een goede verkeersdoorstroming.
- a. Een uitwerkingsplan wordt onderbouwd met een gesloten parkeerbalans; daarbij dient ook rekening te worden gehouden met de parkeerbehoefte van omliggende - buiten het plan gelegen - voorzieningen en woonpercelen.
- b. Er dienen parkeer/stallingmogelijkheid te worden ingericht c.q. gebouwd voor fietsers en scooters/bromfietsen e.d..
- c. Parkeervoorzieningen zijn zowel ondergronds als bovengronds toegestaan; bovengronds parkeren dient zoveel mogelijk uit het zicht plaats te vinden.

7.2.5 *Openbare ruimte*

Bij de uitwerking van de plannen voor het Europaplein dient

- a. rekening worden gehouden met tenminste één standplaats voor ambulante handel;
- b. de bevoorrading van de winkels aan het Europaplein gewaarborgd te zijn;
- c. de toegankelijkheid van de parkeergarages voor bewoners aan het Europaplein gewaarborgd te zijn.

7.2.6 *Cultuurhistorische waarden*

Een onderdeel van de uitwerking is de cultuurhistorische verantwoording, gericht op aspecten als de traditionele, dorpse architectuur en stedenbouw, de 'kasteelbiotoop' en de cultuurhistorische waarde van het Wijchens Meer

7.2.7 Water

Al het verhard oppervlak in het plangebied moet van de riolering worden afgekoppeld. Het hemelwater afkomstig van dit verhard oppervlak moet op het perceel in of op de bodem worden gebracht of in het oppervlaktewater worden gebracht. Waar dit niet mogelijk is moet een afzonderlijk stelsel voor de doelmatige inzameling en verwerking van het hemelwater worden aangelegd.

7.2.8 Duurzaamheid

Het energieverbruik ten behoeve van het watersysteem en de uitstoot van verontreinigende stoffen naar bodem en lucht blijft gelijk of neemt af. Voorzieningen zijn vervaardigd uit gerecyclede materialen of recyclebaar.

7.3 Bouwregels

7.3.1 Voorlopig bouwverbod

Op of in de in lid 7.1 bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd in overeenstemming met een onherroepelijk uitwerkingsplan.

7.4 Afwijken van bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.3.1 voor het bouwen van bouwwerken, mits het bouwplan in overeenstemming is met het ontwerp-uitwerkingsplan.

Artikel 8 Recreatie - Uit te werken

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. extensieve recreatieve voorzieningen;
 - b. groenvoorzieningen;
 - c. horeca;
 - d. wegen en paden;
 - e. nutsvoorzieningen;
 - f. kunstwerken;
 - g. behoud, beheer en versterking van de cultuurhistorische waarden;
 - h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- een en ander met bijbehorende voorzieningen.

8.2 Uitwerkingsregels

8.2.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders werken de in lid 8.1 omschreven bestemming uit met in achtneming van de volgende regels:

- a. binnen het uitwerkingsplan kunnen de in 8.1 opgenomen functies binnen de uitwerkingsregels worden vertaald in aparte bestemmingen en/of worden opgenomen in de uitgewerkte bestemming recreatie;
- b. in het uitwerkingsplan kunnen, indien het bepaalde in deze uitwerkingsregels daartoe aanleiding geeft, binnen de onder a genoemde bestemmingen aanvullende regels voor het uit te werken gebied worden opgenomen;
- c. het uitwerkingsplan bevat regels ter borging van de ruimtelijke kwaliteit binnen de gronden gelegen binnen de uit te werken bestemming en de directe omgeving daarvan. Daarbij vormt het als Bijlage 2 bij de toelichting opgenomen ambitiedocument het toetsingskader.
- d. het uitwerkingsplan bevat regels ter borging van de cultuurhistorische waarde van de gronden gelegen binnen de uit te werken bestemming en de directe omgeving daarvan.
- e. het uitwerkingsplan bevat regels ter borging van het behoud van een doorlopend (wandelpad) rondom het Wijchens Meer ('rondje Wijchens meer')

8.2.2 Programma

Binnen deze uit te werken bestemming zijn kleinschalige horeca, extensieve recreatie en bijbehorende ondergeschikte (cultuur/natuur)educatieve activiteiten toegestaan.

Binnen dit bestemmingsvlak zijn extensieve recreatieve voorzieningen toegestaan zoals (fiets -)en wandelpaden, (aanleg)steigers, vlonders, banken, e.d., en horecavoorzieningen in categorie 2b.

8.2.3 Ruimtelijke randvoorwaarden

Voor de bouwmogelijkheden binnen deze uit te werken bestemming geldt dat

- a. gebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding bouwvlak,
- b. de maximale hoogte van de gebouwen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen

- dan 3 m, gemeten vanaf de hartlijn van de Meerdreef (peil);
- c. er zijn maximaal twee gebouwen binnen het bouwvlak toegestaan, met als voorwaarde dat de gezamenlijke bebouwde oppervlakte niet meer mag bedragen dan 200 m²
 - d. per gebouw is een terras van maximaal 50 m² toegestaan.

8.2.4 *Parkeren*

- a. Binnen dit uit te werken gebied is de aanleg en het gebruik van parkeerplaatsen niet toegestaan, met uitzondering van invalidenparkeerplaatsen en de noodzakelijke laad- en losvoorzieningen.

8.2.5 *Cultuurhistorische waarde*

Een onderdeel van de uitwerking is de cultuurhistorische verantwoording, gericht op de cultuurhistorische waarde van het Wijchens Meer.

8.2.6 *Water*

Al het verhard oppervlak in het plangebied moet van de riolering worden afgekoppeld. Het hemelwater afkomstig van dit verhard oppervlak moet op het perceel in of op de bodem worden gebracht of in het oppervlaktewater worden gebracht. Waar dit niet mogelijk is moet een afzonderlijk stelsel voor de doelmatige inzameling en verwerking van het hemelwater worden aangelegd.

8.2.7 *Duurzaamheid*

Het energieverbruik ten behoeve van het watersysteem en de uitstoot van verontreinigende stoffen naar bodem en lucht blijft gelijk of neemt af. Voorzieningen zijn vervaardigd uit gerecyclede materialen of recyclebaar.

8.3 **Bouwregels**

8.3.1 *Voorlopig bouwverbod*

Op of in de in lid 8.1 bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd in overeenstemming met een onherroepelijk uitwerkingsplan.

8.4 **Afwijken van bouwregels**

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.3.1 voor het bouwen van bouwwerken, mits het bouwplan in overeenstemming is met het ontwerp-uitwerkingsplan.

Artikel 9 Waarde - Archeologie 1

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 1 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 AMK terreinen, archeologische vindplaatsen en oude woongronden, inclusief een zone van 50 m rondom deze gebieden.

9.2 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 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.

9.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

9.3.1 Omgevingsvergunningsplicht

Onverminderd het in de Erfgoedwet 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 herprofilen van waterlopen, sloten en greppels;
- c. aanleggen van leidingen.

9.3.2 Uitzonderingen

Het onder 9.3.1 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 binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- f. 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;
- g. ingeval op grond van de Erfgoedwet een vergunning is vereist.

9.3.3 Verlening

- a. De onder 9.3.1 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.

9.3.4 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.

9.4 Wijzigingsbevoegdheid

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

- a. de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1 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 10 Waarde - Archeologie 2

10.1 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.

10.2 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.

10.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

10.3.1 Omgevingsvergunningsplicht

Onverminderd het in de Erfgoedwet 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.

10.3.2 Uitzonderingen

Het onder 10.3.1 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 Erfgoedwet een vergunning is vereist.

10.3.3 Verlening

- a. De onder 10.3.1 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.

10.3.4 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.

10.4 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 11 Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied

11.1 Bestemmingsomschrijving

11.1.1 Algemeen

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

11.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

11.2.1 Omgevingsvergunningsplicht

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

- a. het aanbrengen van (half-)verhardingen;
- b. het rooien of vellen van houtgewas;
- c. afgraven, vergraven, ophogen en egaliseren van de bodem;
- d. graven of dempen van sloten;
- e. verwijderen van perceelsrandbeplanting;
- f. aanleggen van wegen of paden;
- g. wijzigen van perceels- of kavelgrenzen;
- h. het aanbrengen van hoogopgaande beplanting anders dan het herplanten van gerooide /gevelde houtopstanden;
- i. het verwijderen van wegen of paden.

11.2.2 Uitzonderingen

Het onder 11.2.1 opgenomen verbod geldt niet:

- 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 'bouwlak'.

11.2.3 Verlening

De onder 11.2.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend voor zover de de werkzaamheden geen onevenredige aantasting tot gevolg hebben van de cultuurhistorische waarden.

Artikel 12 Waarde - Waardevolle boom

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Waardevolle boom' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding van de waardevolle bomen.

12.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

12.2.1 Omgevingsvergunningsplicht

Het is 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. de aanleg van verhardingen of halfverhardingen;
- b. het ophogen, afgraven, en het egaliseren van de gronden.

12.2.2 Uitzondering

Het onder 10.2.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning is verleend;
- b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- c. welke betreffen het normale onderhoud en beheer.

12.2.3 Verlening

De in 10.2.1. bedoelde vergunning kan slechts worden verleend indien door de werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de vitaliteit van de waardevolle boom niet wordt aangetast.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 13 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 14 Algemene gebruiksregels

14.1 Strijdig gebruik

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval begrepen:

- a. het gebruik van ruimten binnen een woning en/of bijgebouwen voor de uitoefening van een aan huis gebonden (bedrijfs)activiteit.

14.2 Aan huis verbonden beroep

Het gebruik van een deel van de woning en/of de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep is 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 1/3 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 zichtbare excessieve reclame-uitingen zijn niet toegestaan.

Artikel 15 Algemene aanduidingsregels

15.1 Geluidzone - weg

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - weg' geldt dat, indien en voorzover binnen de aanduiding geluidsgevoelige functies worden gesitueerd, met akoestisch onderzoek dient te worden aangetoond dat de geluidsbelasting niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarden dan wel dat ontheffing in het kader van de wet Geluidhinder kan worden verleend.

15.2 Overige zone - zoekgebied evenemententerrein

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - zoekgebied evenemententerrein' wordt het gebruik van gronden als evenemententerrein mogelijk gemaakt; het evenemententerrein dient in elk geval een omvang te hebben van 1000 m².

15.3 Vrijwaringszone - molenbiotoop

15.3.1 Algemeen

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' gelden, aanvullend op de voor deze gronden aangegeven bestemmingen, nadere regels voor het beschermen van de functie van de in dit gebied voorkomende molen als werktuig en van de waarde als landschapsbepalend element.

15.3.2 Bouwregels

Bij de bouw van bouwwerken op gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' gelden de volgende regels:

- a. binnen een afstand van 100 meter van de molen mag de bouwhoogte van bouwwerken niet meer bedragen dan de hoogte van de molenbelt.;
- b. binnen een afstand gelegen tussen 100 m en 400 m uit de molen mag de bouwhoogte van bouwwerken niet meer bedragen dan de afstand gemeten tussen het bouwwerk en de voet van de molen gedeeld door 50, vermeerderd met 2,5 m;
- c. de maximale bouwhoogte van bouwwerken 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.

15.3.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 15.3.2 voor het bouwen van bouwwerken met een grotere maximale hoogte, waarbij de maximale hoogte niet meer mag bedragen dan volgens de overigens voor de betreffende gronden aangegeven bestemmingen is toegestaan, mits voldaan wordt aan het volgende:

- a. uit onderzoek is gebleken dat de windbelemmering niet dusdanig wijzigt dat de betreffende molen onvoldoende kan functioneren of anderszins blijvend onevenredig in zijn waarde wordt geschaad;
- b. omtrent het voorgaande is een positief advies verkregen van de Commissie Cultureel

Erfgoed.

15.3.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

a Verbod

Het is verboden op de gronden met de aanduidingen 'vrijwaringszone – molenbiotoop' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de gronden te beplanten met bomen.

b Toelaatbaarheid

De werken en werkzaamheden als bedoeld in sublid a zijn slechts toelaatbaar, indien door de werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan, hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, zoals door windbelemmering of belemmering van het uitzicht, geen onevenredig gevaar oplevert of kan opleveren voor het huidige en/of toekomstige functioneren als werktuig en/of voor de waarde van de molen als landschapsbepalend element.

15.4 Wetgevingszone - steigers uitgesloten

Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - steigers uitgesloten' geldt dat het plaatsen van steigers en/of vlonders niet is toegestaan.

Artikel 16 Algemene afwijkingsregels

16.1 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.
 1. 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:
 - er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
 - 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 in het horizontale vlak op de plankaart, indien en voor zover afwijking noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein en er geen dringende reden zijn die zich tegen de afwijking verzetten, mits de afwijking ten opzichte van hetgeen op de verbeelding is aangegeven niet meer dan 2,5 m bedraagt;
- c. het plaatsen van een antenne-opstelpunt ten behoeve van de mobiele telecommunicatie, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 1. het antenne-opstelpunt wordt geplaatst op of aan een als zodanig op de plankaart aangeduide antennemast, dan wel op of aan een bouwwerk, niet zijnde een woning;
 2. het antenne-opstelpunt is aantoonbaar noodzakelijk voor een adequaat dekkend netwerk voor mobiele telecommunicatie;
 3. de hoogte van de antennespriet bedraagt niet meer dan 6 m.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 17 Overgangsrecht

17.1 Overgangsrecht bouwwerken

17.1.1 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.

17.1.2 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in 17.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 17.1.1 met maximaal 10%.

17.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in 17.1.1 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.

17.2 Overgangsrecht gebruik

17.2.1 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.

17.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 17.2.1, 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.

17.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 17.2.1, 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.

17.2.4 Strijd met voorheen geldend bestemmingsplan

Het bepaalde in 17.2.1 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 18 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Tussen Kasteel en Wijchens Meer.

