



Bestemmingsplan | Regels

Wageningen, De Dreijen

Gemeente Wageningen

Datum: 9 juli 2021

Projectnummer: 170361.02

ID: NL.IMRO.XXX

INHOUD

REGELS

1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	7
2	Bestemmingsregels	8
Artikel 3	Groen	8
Artikel 4	Verkeer - Verblijfsgebied	9
Artikel 5	Wonen	10
Artikel 6	Waarde - Archeologie	13
3	Algemene regels	15
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	15
Artikel 8	Algemene bouwregels	15
Artikel 9	Algemene aanduidingsregels	15
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	16
Artikel 11	Algemene wijzigingsregels	18
Artikel 12	Overige regels	18
4	Overgangs- en slotregels	19
Artikel 13	Overgangsrecht	19
Artikel 14	Slotregel	19

De verbeelding

Verbeelding met legenda

Bijlagen:

- Bijlage 1: Peilmatenkaart
- Bijlage 2: Stedenbouwkundig en beeldkwaliteitplan
- Bijlage 3: Staat van Bedrijfsactiviteiten III

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 *plan*

het bestemmingsplan Wageningen, De Dreijen met identificatienummer NL.IMRO.0289.xxxx-xxxx van de gemeente Wageningen;

1.2 *bestemmingsplan*

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 *de verbeelding*

de analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen digitale ruimtelijke informatie;

1.4 *aanbouw*

de toevoeging van afzonderlijke ruimten aan een woning;

1.5 *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;

1.6 *aanduidingsgrens*

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 *aaneengebouwde woning*

een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van meer dan twee aaneengebouwde woningen, niet zijnde een gestapelde woning;

1.8 *afwijken van de bouwregels en/of van de gebruiksregels*

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

1.9 *aan huis gebonden beroep*

het uitoefenen van een vrij beroep waaronder verstaan wordt: een aan de persoon gebonden medisch (arts, tandarts e.d.), paramedisch (fysiotherapie, pedicure e.d.) administratief (adviesbureau, accountant e.d.) en daarmee gelijk te stellen beroep, niet zijnde een bedrijfsmatige activiteit;

1.10 *aan huis gebonden bedrijfsmatige activiteit*

het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, zoals siersmid, opticien, kap- en schoonheidssalon, uitzend- en reclamebureau, met uitzondering van prostitutiebedrijf, seksinrichting en/of escortbedrijf;

1.11 *bebouwing*

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

1.12 *bed & breakfast*

een aan de woning ondergeschikte toeristisch-recreatieve voorziening, gericht op het bieden van een mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt, voor een kortdurend verblijf (waaronder ook zakelijk toerisme). Onder een Bed & Breakfast voorziening wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur;

1.13 *bestaand*

- bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van terinzagelegging is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;
- bij gebruik: het gebruik dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald;

1.14 *bestemmingsgrens*

de grens van een bestemmingsvlak;

1.15 *bestemmingsvlak*

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.16 *bouwen*

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

1.17 *bouwgrens*

de grens van een bouwvlak;

1.18 *bouwperceel*

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

1.19 *bouwperceelsgrens*

de grens van een bouwperceel;

1.20 *bouwvlak*

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

1.21 *bouwwerk*

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

1.22 *bruto-vloeroppervlak*

het totaal aantal vierkante meters in gebruik voor een bepaald doel, al dan niet verspreid over meerdere vloeren;

- 1.23 bijgebouw**
een gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen (hoofd)gebouw en dat qua afmetingen en functie al dan niet vrijstaand ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw;
- 1.24 dienstverlening**
het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten welke bestaan uit het verlenen van diensten aan derden, met of zonder rechtstreeks contact met het publiek;
- 1.25 escortbedrijf**
de natuurlijke persoon of 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;
- 1.26 gebouw**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 1.27 gestapelde woning**
boven dan wel beneden en/of naast elkaar gesitueerde woningen waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid, al dan niet direct vanaf het voetgangersniveau, gewaarborgd is;
- 1.28 hoofdgebouw**
een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;
- 1.29 huishouden**
een alleenstaande of twee of meer personen die de intentie hebben om bestendig, voor onbepaalde tijd, een met een gezinsverband vergelijkbare samenlevingsverband met elkaar aan te gaan. Bij elkaar wonende studenten en/of alleenstaanden vormen in de regel geen huishouden;
- 1.30 nutsvoorziening**
een voorziening, uitsluitend of in hoofdzaak gericht op:
– de levering van elektriciteit, gas, water en warmte;
– de verzorging van telecommunicatie;
– de afvoer en verwerking van afvalstoffen;
- 1.31 omgevingsvergunning**
een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- 1.32 ondergeschikte dakkapel**
een dakkapel waarvan:
a de hoogte, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, minder is dan 1,5 m;
b de onderzijde meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet is gesitueerd;
c de bovenzijde meer dan 0,5 onder de daknok is gesitueerd;
d de breedte maximaal 50% van de breedte van het dakvlak van het gebouw is;

1.33 overkapping

een bouwwerk op het erf van een gebouw of standplaats, dat strekt tot vergroting van het woongenot van het gebouw of de standplaats en dat, voor zover gebouwd vóór (het verlengde van) de voorgevel van een gebouw, geen tot de constructie zelf behorende wanden heeft en, voor zover gebouwd achter (het verlengde van) de voorgevel van een gebouw, maximaal drie wanden heeft waarvan maximaal twee tot de constructie behoren;

1.34 peil

- a voor een hoofgebouw: het Normaal Amsterdams Peil (N.A.P.), zoals aangegeven in Bijlage 1 Peilmatenkaart;
- b voor een ander bouwwerk: de hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse bij voltooiing van de bouw;

1.35 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.36 seksinrichting

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

1.37 Staat van Bedrijfsactiviteiten

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

1.38 twee-aaneengebouwde woning

een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van twee aaneengebouwde woningen;

1.39 uitbouw

de vergroting van een bestaande ruimte van een woning;

1.40 vrijstaande woning

woning, welke niet door het hoofdgebouw met een andere woning verbonden is;

1.41 woning

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

Artikel 2 **Wijze van meten**

2.1 Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

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;

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;

de oppervlakte van een bouwwerk

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

de oppervlakte van een overkapping

tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping;

de inhoud van een bouwwerk

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

bebouwingspercentage

voor zover op de kaart een maximum bebouwingspercentage is aangegeven, is dit van toepassing op de oppervlakte van het terrein binnen het bouwvlak, danwel bouwperceel.

2.2 Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van bouwen wordt de goothoogte van een ondergeschikte dakkapel buiten beschouwing gelaten.

2.3 Bij de toepassing van het bepaalde (ten aanzien van de plaatsing van gebouwen) ten aanzien van het bouwen (binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken) worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1,50 meter bedraagt.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a groenvoorzieningen;
- b bermen en beplanting;
- c voet- en (brom)fietspaden;
- d speelvoorzieningen;
- e waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging, waterlopen en rioolbergingskelders;
- f ontsluitingsvoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting'; met daaraan ondergeschikt de daarbij behorende:
- g bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- h verhardingen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 4,00 meter mag bedragen met dien verstande dat:

- a de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 1,50 m mag bedragen dan wel in geval de bestaande bouwhoogte groter is maximaal de bestaande bouwhoogte;
- b in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat de bouwhoogte van keermuren maximaal 3,50 meter mag bedragen, waarbij de gezamenlijke bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen en keermuren maximaal 4,50 meter mag bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a opslag of het laten opslaan van bagger en grondspecie;
- b opslag of het laten opslaan van vaten, kisten, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan, (bouw)materialen, afval, puin, grind of brandstoffen;
- c het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van prostitutiedoeleinden, seksinrichtingen en escortbedrijven.

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a woonstraten, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'langzaam verkeer' uitsluitend voet- en (brom)fietspaden en afval- en calamiteitenroutes zijn toegestaan;
 - b voet- en (brom)fietspaden;
 - c groenvoorzieningen;
 - d parkeervoorzieningen;
 - e speelvoorzieningen;
 - f nutsvoorzieningen;
 - g waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
 - h laadpalen;
 - i (ondergrondse) afvalvoorzieningen;
- en in beperkte mate voor:
- j tuinen, erven en terreinen;
- met de daarbij behorende:
- k gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

4.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte van deze bouwwerken, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, niet meer mag bedragen dan 5,00 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van keermuren maximaal 3,50 meter mag bedragen, waarbij de gezamenlijke bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen en keermuren maximaal 4,50 meter mag bedragen.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a opslag of het laten opslaan van bagger en grondspecie;
- b opslag of het laten opslaan van vaten, kisten, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan, (bouw)materialen, afval, puin, grind of brandstoffen;
- c het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van prostitutiedoeleinden, seksinrichtingen en escortbedrijven.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a woningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep op maximaal 30% van het bruto-vloeroppervlak van hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot een maximum per woning van:
 - 45 m² bij bouwpercelen tot 750 m²;
 - 60 m² bij bouwpercelen van 750 m² tot 1.500 m²;
 - 75 m² bij bouwpercelen vanaf 1.500 m²;
- b een (ondergrondse) parkeervoorziening, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';

met daaraan ondergeschikt:

- c tuinen, erven en terreinen, met dien verstande dat erven ter plaatse van de aanduidingen 'groen' en 'erf uitgesloten' niet zijn toegestaan;
 - d waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
- met de daarbij behorende:
- e aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
 - f bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b aaneengebouwde woningen zijn niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd uitgesloten';
- c gestapelde woningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' en 'specifieke bouwaanduiding - bovenwoning';
- d het maximum aantal woningen bedraagt 80, met dien verstande dat:
 - 1 maximaal 9 vrijstaande woningen zijn toegestaan;
 - 2 maximaal 32 tweeaaneengebouwde woningen zijn toegestaan;
 - 3 maximaal 11 aaneengebouwde woningen zijn toegestaan;
 - 4 maximaal 12 gestapelde woningen zijn toegestaan;
 - 5 maximaal 16 hofwoningen zijn toegestaan, waarvan maximaal 2 gestapeld en maximaal 14 aaneengebouwd;
- e de bouwhoogte mag maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte bedragen;
- f de gevel van een hoofdgebouw dient gebouwd te worden ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn', met dien verstande dat minimaal 40% van de gevel van het hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' in de gevellijn gebouwd hoeft te worden.

5.2.2 Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende bepalingen:

- a de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en te plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' worden gebouwd;
- b binnen het bouwvlak geldt geen maximale oppervlaktemaat; indien aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak worden gebouwd geldt dat de gezamenlijke oppervlakte van die aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan:

- 1 30 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte tot en met 150 m², mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 60% bedraagt;
- 2 50 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte van 150 m² tot en met 500 m², mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 60% bedraagt;
- 3 75 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte groter dan 500 m², mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 40% bedraagt;
- c de goot- en bouwhoogte van een aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag:
 - 1 ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' niet meer bedragen dan 3,5 m respectievelijk 6 m;
 - 2 ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' niet meer bedragen dan 3 m;
- d ter plaatse van de aanduiding 'erf uitgesloten' is uitsluitend het bouwen van maximaal één bijgebouw in de vorm van een gemeenschappelijke ruimte met een maximum oppervlakte van 25 m² en een maximum bouwhoogte van 3 meter toegestaan.

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

- a de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2,00 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel ten hoogste 1,00 meter mag bedragen;
- b in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat indien de bestaande bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen groter is maximaal de bestaande bouwhoogte is toegestaan;
- c in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat de bouwhoogte van keermuren maximaal 3,50 meter mag bedragen, waarbij de gezamenlijke bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen en keermuren maximaal 4,50 meter mag bedragen;
- d de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,00 meter bedragen.

5.3 **Specifieke gebruiksregels**

5.3.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
- b het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van prostitutiedoeleinden, seksinrichtingen en escortbedrijven;
- c het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van zwembaden of tennisbanen.

5.3.2 Voorwaardelijke verplichting beeldkwaliteit

Nieuw te realiseren hoofdgebouwen als bedoeld in artikel 5.2.1 mogen uitsluitend worden gebouwd onder de voorwaarde, dat voldaan wordt aan de beeldkwaliteitseisen zoals opgenomen in Bijlage 2 Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan.

5.4 Afwijken van de gebruiksregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.1 en artikel 5.3 voor:

- a het bouwen van onoverdekte particuliere zwembaden, mits:
 - de oppervlakte niet meer bedraagt dan 10% van het totale perceelsoppervlak, met een maximum van 125 m² en de bovenkant van het bassin op of nagenoeg op maaiveldhoogte is gelegen;
 - de afstand tot de bouwperceelgrens ten minste 2,5 m bedraagt.

Artikel 6 Waarde - Archeologie

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

6.2 Bouwregels

6.2.1 In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mogen binnen deze bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

6.2.2 Bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden aangewezen bestemmingen, zijn op de in artikel 6.1 bedoelde gronden slechts toelaatbaar, indien het betreft:

- a vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid;
- b een bouwwerk met een oppervlakte tot ten hoogste 250 m²;
- c een bouwwerk waarbij het op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen indien uit archeologisch onderzoek, dan wel andere informatiebronnen blijkt dat ter plaatse behoudens- en beschermingswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn erop gericht de archeologische waarden te beschermen en/of veilig te stellen door:

- a de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
- b de verplichting tot het doen van opgravingen of;
- c de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige en/of;
- d de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.

6.4 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemmingen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de archeologische waarden van het gebied.

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

- 6.5.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 6.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:
- a grondwerkzaamheden dieper dan 30 centimeter, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het verwijderen van funderingen en het aanleggen van drainage;
 - b het verlagen of verhogen van het waterpeil;
 - c het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
 - d het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
- 6.5.2 De werken of werkzaamheden, waarvoor het verbod van artikel 6.5.1 sub a geldt, zijn slechts toelaatbaar, indien op basis van archeologisch onderzoek of naar het oordeel van een archeologisch deskundige is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad of mogelijk schade kan worden voorkomen door aan de vergunning regels te verbinden gericht op:
- a het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - b het doen van opgravingen;
 - c begeleiding van de aanlegwerkzaamheden door een archeologisch deskundige.
- 6.5.3 Het verbod, als bedoeld in artikel 6.5.1 sub a, is niet van toepassing indien:
- a de werken een oppervlakte hebben tot ten hoogste 250 m²;
 - b de werken of werkzaamheden mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning voor het bouwen, omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.5.1 of een ontgrondingsvergunning;
 - c reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werking treden van het plan;
 - d behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden;
 - e ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

6.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen door:

- a de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat:
 - 1 op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
 - 2 wel aanwezige archeologische waarden in voldoende mate zijn veilig gesteld;
- b de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' toe te kennen aan gronden, grenzend aan deze dubbelbestemming, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de begrenzing van bedoelde dubbelbestemming, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 *Ondergronds bouwen*

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende bepalingen:

- a ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen die ook buiten de bouwvlakken zijn toegestaan;
- b de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 m onder peil.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 *vrijwaringszone - molenbiotoop*

9.1.1 aanduidingsomschrijving

De ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor bescherming van een vrije windvang voor de molen en de bescherming van de cultuur-historische waarde van de molen.

9.1.2 bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag op deze gronden niet hoger worden gebouwd dan:

- a binnen een afstand van 166 meter van de molen: de bouwhoogte die gelijk is aan de hoogte van de onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen;
- b binnen een afstand van 166 meter tot 400 meter van de molen: de bouwhoogte genoemd onder a vermeerderd met 1/50 van de afstand tussen het bouwwerk en de molen.

9.1.3 afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 9.1.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemmingen, mits advies is verkregen van de provinciale molendeskundige.

- 9.1.4 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 9.1.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:
- a het ophogen van gronden hoger dan de hoogte die op grond van het bepaalde in artikel 9.1.2 is toegestaan voor bouwwerken;
 - b het aanleggen van bovengrondse constructies, installaties en apparatuur met een bouwhoogte die hoger is dan op grond van het bepaalde in artikel 9.1.2 is toegestaan voor bouwwerken;
 - c het aanplanten van bomen en/of houtgewas en het aanbrengen van beplanting met een uitgroeihoogte die hoger is dan op grond van het bepaalde in artikel 9.1.2 is toegestaan voor bouwwerken.
- 9.1.5 Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.1.4 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het ander-werk dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het functioneren van de molen als werktuig door windbelemmering en/of de cultuurhistorische waarde van de molen en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.
- 9.1.6 Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.1.4 wordt niet verleend dan nadat advies is verkregen van een onafhankelijk molendeskundige.
- 9.1.7 Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.1.4 is nodig voor:
- a andere-werken die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
 - b andere-werken die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a de bij recht gegeven maten, afmetingen en percentages tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b de bestemmingsregels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c de bestemmingsregels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft, mits de bestemmingsgrenzen niet worden overschreden;
- d de bestemmingsregels en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, kunstobjecten, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, (ondergrondse) afvalvoorzieningen en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits de inhoud per gebouwtje of kunstobject ten hoogste 50 m³ zal bedragen;

- e de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot ten hoogste 10,00 meter;
- f de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten en ooievaarsnesten wordt vergroot tot ten hoogste 40,00 meter;
- g het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen wordt vergroot, mits:
 - 1 de maximale oppervlakte van de vergroting ten hoogste 10% van het betreffende bouwvlak zal bedragen;
 - 2 de bouwhoogte wordt verhoogd met maximaal 25% van de maximaal voorgeschreven bouwhoogte.
- h de bestemmingsregels en bedrijfsmatige activiteiten in een woning en/of hierbij behorende bijgebouwen toestaan, met inachtneming van het volgende:
 - 1 er mag geen sprake zijn van strijdigheid met de Huisvestingsverordening van de gemeente Wageningen;
 - 2 er mag geen sprake zijn van een voor de ruimtelijke ordening relevant afwijkend gebruik. Dit betekent:
 - a het gebruik dient de woonfunctie te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning en/of het bijgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van de woning is;
 - b een omgevingsvergunning uitsluitend kan worden verleend voor vestiging van bedrijven genoemd in de categorieën 1 of 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten III of welke naar aard gelijk te stellen zijn met de in die Staat van bedrijfsactiviteiten III genoemde bedrijven;
 - c vast dient te staan dat het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden;
 - 3 het mag niet zodanig verkeersaantrekkende activiteiten betreffen dat die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer;
 - 4 het onttrekken van (een deel van) de bij de woning behorende garage aan de bestemming is slechts toegestaan, indien op het bij de woning behorende erf tenminste één parkeerplaats aanwezig is of gelijktijdig wordt aangelegd;
 - 5 de parkeerbalans mag niet onevenredig nadelig worden beïnvloed;
 - 6 er mogen geen distributie-planologische gevolgen zijn;
 - 7 ten behoeve van de bedrijfsmatige activiteit mag maximaal 30% van het bruto-vloeroppervlak van hoofdgebouwen, aan- uitbouwen en bijgebouwen per woning worden gebruikt, tot een maximum van:
 - 45 m² bij bouwpercelen tot 750 m²;
 - 60 m² bij bouwpercelen van 750 m² tot 1.500 m²;
 - 75 m² bij bouwpercelen vanaf 1.500 m²;

- i van de bestemmingsbepalingen en een Bed & Breakfast-voorziening in een woning en/of hierbij behorende bijgebouwen toestaan, met inachtneming van het volgende:
 - 1 er mag geen sprake zijn van strijd met de voorwaarden die gelden ten aanzien van het toestaan van bedrijfsmatige activiteiten in een woning en/of hierbij behorende bijgebouwen;
 - 2 ten aanzien van de voorwaarde inzake het toegestane vloeroppervlak voor de bedrijfsmatige activiteit mogen ruimtes die gemeenschappelijk worden gebruikt buiten beschouwing worden gelaten;
 - 3 de toeristisch-recreatieve functie is ondergeschikt aan de hoofdfunctie;
 - 4 er mag nachtverblijf worden verschaft aan maximaal 5 personen;
 - 5 de toeristisch-recreatieve overnachtingsmogelijkheid mag niet als zelfstandige woning functioneren, waartoe realisatie van een aparte kookgelegenheid niet is toegestaan.
- j het bouwvlak en de bouwhoogte met minimaal de dikte van de benodigde isolatie en installaties die nodig zijn om het gebouw energiezuiniger te maken of energie op te wekken.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in de vorm van het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a de belangen van eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 12 Overige regels

12.1 Parkeernorm

- a Bij nieuwbouw, uitbreiding en/of functieverandering van een gebouw dient ten minste voldaan te worden aan het door de gemeente vastgestelde parkeerbeleid;
- b Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het bepaalde in sub a. van dit lid, indien wordt voorzien in een parkeervoorziening, die gelet op de parkeerbelasting naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is als bedoeld in sub a., daarbij rekening houdend met de reeds bestaande stedelijke ontwikkeling ter plaatse en de mogelijkheid van dubbelgebruik;
- c Burgemeester en wethouders kunnen de parkeernorm als opgenomen in sub a. wijzigen, indien er een aanpassing of wijziging van het parkeerbeleid heeft plaatsgevonden.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

- 13.1.1 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,
- 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 wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- 13.1.2 Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in artikel 13.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 13.1.1 met maximaal 10%.
- 13.1.3 Artikel 13.1.1 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 overgangsbepalingen van dat plan.

13.2 Overgangsrecht gebruik

- 13.2.1 Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- 13.2.2 Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 13.2.1, 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.
- 13.2.3 Indien het gebruik, bedoeld in artikel 13.2.1, 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.
- 13.2.4 Artikel 13.2.1 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 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan "Wageningen, De Dreijen".