

GEMEENTE WIJCHEN

Bestemmingsplan Woeziksestraat e.o.



Vastgesteld bij besluit van de raad der
gemeente Wijchen van 25 maart 2004

Mij bekend,

De griffier,

GEMEENTE WIJCHEN

Bestemmingsplan Woeziksestraat e.o.

Inhoud

- A. Toelichting, gedateerd maart 2004
- B. Voorschriften, gedateerd maart 2004
- C. Plankaart, schaal 1:2000, tekeningnummer 007332-11.s01, gedateerd maart 2004
- D. Inventarisatiekaart, schaal 1:2000, tekeningnummer 007332-21.s01, gedateerd maart 2004

Bijlage: Verslag inspraakbijeenkomst 23 juni 2003

GEMEENTE WIJCHEN

Bestemmingplan Woeziksestraat e.o.

Toelichting

1.	INLEIDING	3
2.	BESTAANDE TOESTAND.....	6
	2.1. Karakteristiek van het gebied.	6
	2.2. Aanwezige functies	8
	2.3. Waardevolle bomen	10
	2.4. Milieuaspecten.	10
	2.5. Archeologie	15
	2.6. Waterparagraaf	17
3.	PROBLEEMSTELLING	22
4.	DOELSTELLINGEN.....	23
5.	GEBIEDSVISIE	25
6.	BELEIDSKADERS OVERHEDEN	31
7.	UITVOERBAARHEID.	34
8.	PLANOLOGISCHE MAATREGELEN.....	36
9.	JURIDISCH PLAN	38
10.	OVERLEG EN INSPRAAK.....	44
	10.1. Overleg	44
	10.2. Inspraak	50

9. JURIDISCH PLAN

Algemeen.

Het in het voorgaande beschreven gemeentelijk beleid is vertaald in het bestemmingsplan. Een bestemmingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. Het plan wordt gevormd door de voorschriften en de kaart tezamen. Slechts in hun onderlinge samenhang kunnen ze worden verstaan. Hieronder zal met name worden ingegaan op een aantal facetten die een goed begrip van het plan bevorderen.

De voorschriften zijn als volgt opgebouwd:

Paragraaf I

bevat de begripsbepalingen en een bepaling over de manier waarop de in het plan genoemde maten moeten worden bepaald;

Paragraaf II

bevat de beschrijving in hoofdlijnen voor het gehele plan;

Paragraaf III

bevat de bestemmingen;

Paragraaf IV

tenslotte bevat een aantal algemene en aanvullende bepalingen.

Beschrijving in hoofdlijnen.

Artikel 3 bevat de algemene beschrijving in hoofdlijnen. Het betreft een beschrijving van de algemene doelstelling van het plan, een beschrijving van de ruimtelijke, de functionele en de verkeerskundige karakteristiek. Hieraan dient te worden getoetst ingeval van toepassing van een vrijstellings- of wijzigingsbevoegdheid. Voorts dient een toets plaats te vinden ten aanzien van de milieukundige aspecten in en overlappend met het plangebied.

Bestemmingen.

In het plan is een aantal bestemmingen opgenomen, te weten:

- art. 4 Agrarisch gebied
- art. 5 Agrarisch bedrijf
- art. 6 Woondoeleinden
- art. 7 Manege
- art. 8 Rietdekkersbedrijf
- art. 9 Tuincentrum
- art. 10 Verkeersdoeleinden
- art. 11 Nutsvoorziening
- art. 12 Leidingen (dubbelbestemming)
- art. 13 Archeologisch attentiegebied (dubbelbestemming)
- art. 14 Waardevolle bomen (dubbelbestemming)

Hieronder worden de bestemmingen afzonderlijk behandeld.

Artikel 4 Agrarisch gebied

Deze bestemming heeft betrekking op het overgrote deel van de nog onbebouwde gronden in het gebied. Deze gronden zijn primair bestemd voor het agrarische grondgebruik. Ten behoeve van een ander gebruik dan de agrarische functie is het inrichten van de gronden als tuin, openbare groenvoorziening, erfbeplanting en volkstuinen toegestaan. Ook maakt de bestemming het inrichten van de A-watergang met natuurvriendelijke oevers mogelijk. De A-watergang is primair bestemd. De gronden gelegen binnen 4 m aan weerszijden van de bestaande A-watergang zijn mede bestemd voor het onderhoud en beheer van de watergang.

Recreatief medegebruik van de gronden is eveneens toegestaan. Een en ander dient passend te zijn in het gebied; voor de aangegeven functies mag daarom niet worden gebouwd, behoudens andere bouwwerken in een beperkte omvang.

De bestemming bevat een wijzigingsbevoegdheid voor de op de kaart aangeduide gronden ter hoogte van de aansluiting van de Woeziksestraat met de Schoenaker. Op grond van deze wijzigingsbevoegdheid kan de bestemming worden omgezet naar verkeersdoeleinden ten behoeve van de realisatie van de ontsluiting naar Bijsterhuizen via de Kleine Kamp en de reconstructie van het kruispunt Woeziksestraat-Schoenaker. Daarnaast bevat het plan een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van de realisatie van een ondergronds bergbezinkbasin voor de opvang van overtollig regenwater.

Artikel 5 Agrarisch bedrijf

Deze bestemming regelt de agrarische bedrijven binnen het plangebied. Voor een aantal ervan is de regeling specifiek afgestemd op het betreffende bedrijf. Dit betekent dat niet alle vormen van het agrarisch bedrijf hier mogelijk zijn. De mogelijkheden voor het akkerbouwbedrijf aan de Woeziksestraat zijn afgestemd op de huidige activiteiten. De activiteit van de niet grondgebonden kwekerij, eveneens aan de Ploegweg, is primair afgestemd op het kweken van tuinbouwproducten in gebouwen (witlof, champignons etc.). Daarnaast is het grondgebonden agrarisch bedrijf toegestaan. De maximale oppervlakte aan gebouwen en de maximale bouwhoogten zijn afgestemd op het aanwezige bedrijfspan en vastgelegd in de voorschriften. Een kleine uitbreiding is mogelijk. Het bedrijf aan het Klaverpad is bestemd conform de dubbele functie van paardenfokkerij en (paarden)pensionstalling. De begrippen zijn in het plan gedefinieerd

Het plan bevat regels voor de maatvoering van de bedrijfsgebouwen. Voor de bedrijfswoning is tevens een maximale inhoudsmaat opgenomen.

Deze maat is van toepassing op de woning met de aangebouwde bijgebouwen. Voor de vrijstaande bijgebouwen is een afzonderlijke regeling opgenomen (zie definiëring betreffende begrippen).

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen teneinde de boerderij te verbouwen tot burgerwoning. De omzetting biedt de mogelijkheid aan te haken bij de regeling voor woningen en geeft duidelijkheid met betrekking tot de milieukundige status. Voorts bevat de wijziging enkele bepalingen ten aanzien van het gebruik en/of sloop van voormalige agrarische bedrijfsruimten.

Een andere wijzigingsbevoegdheid regelt de mogelijke omzetting naar semi-agrarische en dagrecreatieve functies passend in het plangebied. Als voorwaarde wordt hierbij onder andere gesteld dat het agrarisch bedrijf wordt beëindigd en de activiteit plaats vindt in de bestaande bebouwing. Via een vrijstelling bestaat dezelfde mogelijkheid zij het in een in een ondergeschikte vorm. Het agrarisch bedrijf mag hierbij blijven gehandhaafd. De vrijstelling wordt gezien als een overgangsmogelijkheid voor de agrariër naar een volledige overstap naar een in het gebied passende bedrijfsvorm.

Een zorgvuldige landschappelijke inpassing is een van de criteria, zoals opgenomen in de beschrijving in hoofdlijnen.

De bestemming bevat een regeling voor andere bouwwerken.

Artikel 6 Woondoeleinden

Deze bestemming bevat de regeling voor de woningen in het gebied met de bijbehorende direct aansluitende erven. Gedeelten van tuinen bij woningen vallen binnen de bestemming 'agrarisch gebied'. Het gebruik als tuin is hier toegestaan, maar bouwmogelijkheden ontbreken.

Op een aantal percelen is ter plaatse van de betreffende aanduiding op de kaart binnenopslag (in pandige opslag) toegestaan. Het betreft hier over het algemeen voormalige agrarische bedrijfsgebouwen waar voor een deel al opslag plaatsvindt. De aard van de opslag mag niet leiden tot onaanvaardbare milieuhinder en een onevenredige toename van het wegverkeer.

Het is toegestaan om binnen de woning en/of de bijgebouwen een aan huis verbonden beroep uit te oefenen. Het specifiek hiervoor bouwen in een omvang groter dan de maximale toegestane hoeveelheid bebouwing op het perceel, is niet toegestaan. Het begrip aan huis verbonden beroep is in het plan gedefinieerd.

Voor de woningen zijn maatvoeringseisen opgenomen. Omdat dubbele woningen doorgaans kleiner zijn en zich op een kleiner perceel bevinden is een onderscheid gemaakt tussen de inhoud van vrijstaande woningen en dubbele woningen. Op deze wijze wordt het verschil in het bouwvolume per eenheid niet te groot.

Via een vrijstelling mogen woningen worden verplaatst; hierbij geldt o.a. als voorwaarde dat dubbele woningen niet mogen worden gesplitst in twee vrijstaande woningen. Samenvoeging van een dubbele woning tot één woning is wel mogelijk.

Het vrijstaande bijgebouw maakt formeel geen onderdeel uit van de woning en wordt derhalve ook niet meegerekend bij de inhoudsmaat voor woningen. Voor vrijstaande bijgebouwen bij woningen geldt een aparte maatvoering.

Naast een aan huis verbonden beroep zijn via vrijstelling aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten toegestaan. Het betreft hier vormen van bedrijvigheid die niet zijn onder te brengen binnen de regeling van aan huis verbonden beroep, maar hier hiermee wel verwant zijn.

Uitgangspunt is de ondergeschiktheid aan de woonfunctie. Daarnaast is de aard van de activiteit en de uitstraling op de omgeving van belang. Gedacht moet hierbij worden aan het bedrijfsmatig verlenen van diensten en/of het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid in een zeer ondergeschikte vorm (zie definitie aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten). Zowel voor de aan huis verbonden beroepen als de aan huisverbonden bedrijvigheid geldt dat de toegestane oppervlakte in het plan dient te worden gezocht binnen de mogelijkheden die het plan biedt voor de omvang van de woning en bijgebouwen. Het betreft dus geen extra uitbreiding ten behoeve van de toegestane functies maar een puur functionele toevoeging.

De bestemming bevat voorts een regeling voor andere bouwwerken.

Ook binnen deze bestemming zijn de gronden voorzover gelegen binnen 4 m aan weerszijden van de bestaande A-watgang, mede bestemd voor het onderhoud en beheer van de watgang.

De bestemming bevat tevens een wijzigingsbevoegdheid om bij sloop van de gebouwen, ter plaatse van hiervoor op de kaart specifiek aangeduide locaties, een nieuwe woning te bouwen. Het betreft hier een compensatieregeling waarbij voor het beeld storende omvangrijke voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Met de verwijdering van deze gebouwen wordt tevens voorkomen dat zich functioneel gezien, ongewenste ontwikkelingen voordoen. Bij toepassing van de wijziging dient aan een aantal stringente voorwaarden te worden voldaan. Alle gebouwen op de locatie binnen de aanduiding 'in pandige opslag' dienen te verdwijnen, waarmee ook de functie komt te vervallen. Het perceel ten behoeve van de nieuwe woning wordt nader bepaald. Hierbij kan een gedeelte van de bestemming woondoeleinden, die niet noodzakelijk is voor het betreffende woonperceel, worden omgezet naar agrarisch gebied. Voorts dient de woning zich te voegen in of nagenoeg in de bestaand rooilijn.

Artikel 7 Manege

Deze bestemming regelt een bestaande manege aan de Einsteinstraat. De gronden mogen enkel worden gebruikt ten dienste van deze functie. De bestaande bebouwing is vastgelegd binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsgrenzen. De bestemming biedt geen mogelijkheid voor het oprichten van een bedrijfswoning.

Artikel 8 Rietdekkersbedrijf

Binnen deze bestemming is het bestaande rietdekkersbedrijf aan de Ploegweg geregeld. Op de kaart zijn de gronden aangeduid waarbinnen het bedrijf zich mag bevinden. De hierbij aangeduide voorgevelrooilijn regelt de situering van de gebouwen naar de wegzijde. Voor de aanliggende gronden in gebruik als tuin, geldt hetzelfde als hiervoor is aangegeven bij de woondoeleinden.

Ten behoeve de omzetting naar woondoeleinden is dezelfde regeling opgenomen als bij de bestemming 'agrarisch bedrijf' en voor een mogelijke herbouw van de woning op een ander locatie op het perceel is aangesloten bij de regeling die hiervoor geldt binnen de bestemming 'woondoeleinden'.

Artikel 9 Tuincentrum

Deze bestemming heeft betrekking op twee locaties in het plangebied die aan elkaar grenzen. Voor beide geldt een specifiek op de betreffende locaties afgestemde regeling. Op de kaart zijn aanduidingen opgenomen die een directe verwijzing naar de voorschriften hebben. Buitenopslag is enkel toegestaan ter plaatse van de aanduiding op de kaart en binnen de bebouwingsgrenzen. Het benutten van het parkeerterrein ten behoeve van de uitstalling van producten en de opslag van materialen is niet toegestaan. Het op de kaart aangeduide parkeerterrein is tevens bestemd voor voorzieningen voor de ondergrondse opvang van overtollig regenwater.

Artikel 10 Verkeersdoeleinden

De bestaande wegen in het plangebied zijn bestemd voor verkeersdoeleinden. Ook binnen deze bestemming zijn de gronden voorzover gelegen binnen 4 m aan weerszijden van de bestaande A-watgang, mede bestemd voor het onderhoud en beheer van de watgang.

Artikel 11 Nutsvoorziening

De zich in het plangebied bevindende nutsvoorzieningen zijn in deze bestemming ondergebracht. Het betreft een aantal kleine perceeltjes; ten behoeve van de bebouwing is enkel een maximale hoogtemaat opgenomen.

Artikel 12 Leidingen (dubbelbestemming)

Binnen het plangebied bevinden zich een aantal leidingen die een planologische bescherming behoeven. Het betreft een gastransportleiding, een rioolpersleiding en een tweetal watertransportleidingen. De leidingen en een deel van de gronden aan weerszijden van de leidingen, zijn mede bestemd in combinatie met de bovenliggende bestemming. Het betreft dan ook een dubbelbestemming. Binnen de op de kaart aangegeven gronden mogen enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht ten dienste van de betreffende leidingen. Via vrijstelling is het onder voorwaarden mogelijk bouwwerken toe te staan ten dienste van de bovenliggende bestemming. Een aanlegvergunningstelsel regelt de uitvoering van een aantal werken en werkzaamheden.

Artikel 13 Archeologisch attentiegebied (dubbelbestemming)

De op de plankaart als archeologisch attentiegebied aangeduide gronden zijn mede bestemd voor het behoud van de waardevolle archeologische informatie in de bodem. Het betreft gebieden die op grond van de Archeologische Monumentenkaart van de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB) en de Archeologische Beleidsadvieskaart van de gemeente Wijchen (ABAK) bescherming behoeven. In de bestemming is een aanlegvergunningstelsel opgenomen waarin wordt geregeld welke werken en werkzaamheden mogen worden uitgevoerd.

Artikel 14 Waardevolle bomen (dubbelbestemming)

Binnen het plangebied bevindt zich een aantal waardevolle bomen. In de bestemming is een aanlegvergunningstelsel opgenomen waarin wordt geregeld welke werken en werkzaamheden mogen worden uitgevoerd.

Algemene bepalingen

In de algemene bepalingen zijn de gebruiksvoorschriften, algemene vrijstellingsbevoegdheden, procedureregels, dubbeltelbepaling en overgangsregels opgenomen.