

Bestemmingsplan
Vrijstaande woningen Cluster H,
Huurlingsedam 1^e fase

Gemeente Wijchen

Bestemmingsplan

Vrijstaande woningen Cluster H,

Huurlingsedam 1^e fase

Gemeente Wijchen

Toelichting

Regels

Verbeelding

Schaal 1:1 000

Datum:

Juni 2010

Vastgesteld:

14 oktober 2010

Projectgegevens:

TOE02-SPB00001-01A

REG02-SPB00001-01A

TEK02-SPB00001-01A

Identificatienummer:

NL.IMR0.0296.HUURclusterh-DFBP

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Bij het plan behorende stukken	2
1.5	Leeswijzer	3
2	Bestaande en toekomstige situatie	5
2.1	Bestaande situatie	5
2.2	Toekomstige situatie	5
3	Beleidskader	7
4	Milieuhygiënische en planologische aspecten	9
5	Juridische opzet	11
5.1	Plansystematiek	11
5.2	De bestemmingen	13
6	Financiële haalbaarheid	17
7	Maatschappelijke haalbaarheid	19

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

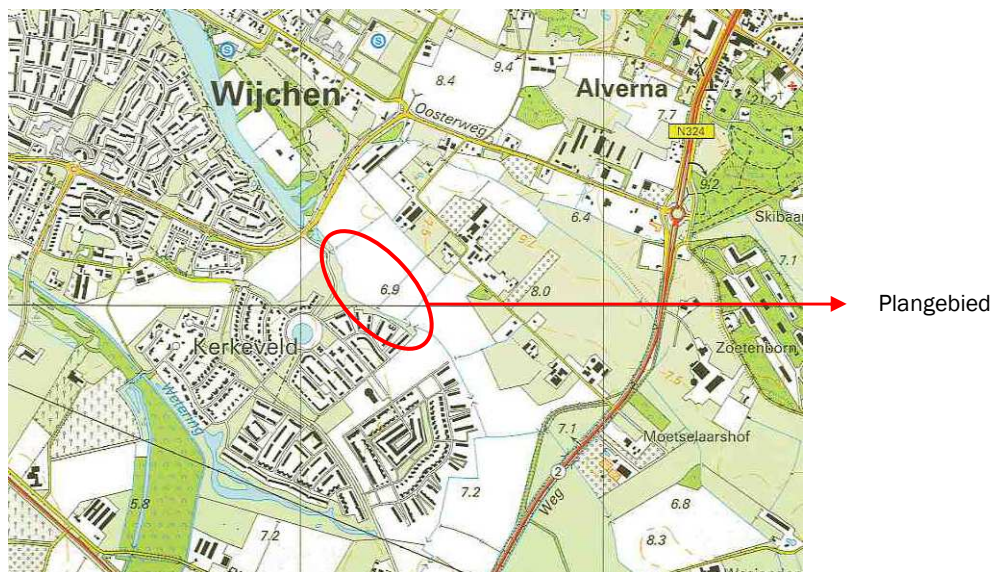
Ten zuidoosten van de kern Wijchen is een nieuwe woonwijk gepland. Hiertoe heeft de gemeenteraad van Wijchen op 22 juni 2006 structuurplan 'Huurlingsedam' vastgesteld. Dit structuurplan bevat de eerste ideeën voor de gefaseerde realisatie van de wijk. De eerste fase, het gedeelte ten zuiden van de Huurlingsedam, is inmiddels vergevorderd. Voor de bouw van de woningen in deze fase is op 1 juli 2008 vrijstelling op grond van artikel 19 lid 2 Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) verleend.

De ruimtelijke onderbouwing behorende bij de vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 2 WRO is gebaseerd op het stedenbouwkundige plan van KuiperCompagnons (definitief ontwerp stedenbouwkundig- en inrichtingsplan Huurlingsedam, mei 2007). De woningen in dit stedenbouwkundige plan zijn voorzien van goot- en bouwhoogten. De goothoogten van de vrijstaande woningen in het zuidwesten van fase 1 (Cluster H) zijn echter gewijzigd. Deze wijziging blijkt echter niet mogelijk te zijn op basis van de vrijstelling ex artikel 19 lid 2 WRO, maar voldoet in principe wel aan het ruimtelijk beleid van de gemeente Wijchen. De gemeente heeft aangegeven bereid te zijn medewerking te verlenen aan de beoogde ontwikkeling. Om medewerking te kunnen verlenen, wordt een bestemmingsplanprocedure doorlopen.

Doel van voorliggend bestemmingsplan is het bieden van een adequate juridisch-planologische regeling voor de beoogde aanpassing van de bouwmogelijkheden.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt ten zuidoosten van de kern Wijchen, in het zuidwesten van de nieuwe woonwijk 'Huurlingsedam'. De ligging en begrenzing van het plangebied zijn weergegeven op de navolgende afbeeldingen.



Ligging plangebied (bron: ANWB 2004)



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied is op 1 juli 2008 vrijstelling ex artikel 19 lid 2 WRO verleend van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied'¹ voor de ontwikkeling van de 1^e fase van de nieuwe woonwijk 'Huurlingsedam'. De ontwikkeling van deze 1^e fase is gebonden aan de 'Projectkaart' (zie de afbeelding op pagina 6) behorende bij de ruimtelijke onderbouwing. De 'Projectkaart' fungeert als toetsingskader bij het verlenen van de noodzakelijke bouwvergunningen. Voor de geplande vrijstaande woningen in het plangebied (Cluster H) zijn op de projectkaart maximale goothoogten opgenomen. De beoogde ontwikkeling in het plangebied voldoet niet aan deze maximale goothoogten.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: een verbeelding waarop onder meer de bestemming in het plangebied is aangegeven, regels waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de op de verbeelding vermelde bestemming zijn opgenomen en een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting worden onder andere de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. Hierin staat ook beschreven wat het vigerende beleid inhoudt en met welke (milieu)planologische aspecten rekening is gehouden.

¹ Vastgesteld door de raad op 26 augustus 1976, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 14 december 1977 en herzien in augustus 1978.

1.5 Leeswijzer

De voorliggende toelichting op en de regels van het bestemmingsplan zijn samengevoegd. De verbeelding is separaat bijgevoegd.

Het eerste gedeelte betreft de toelichting van dit bestemmingsplan. Hierin wordt in hoofdstuk 2 een ruimtelijke en functionele beschrijving gegeven van de bestaande en toekomstige situatie. Hoofdstuk 3 bevat een samenvatting van het relevante beleid van provincie en gemeente. In hoofdstuk 4 wordt de toelaatbaarheid van het initiatief vanuit milieu- en omgevingsaspecten beoordeeld/onderbouwd. De juridische opzet van het plan wordt in hoofdstuk 5 uiteengezet. In hoofdstuk 6 komt de economische uitvoerbaarheid aan de orde, terwijl tenslotte in hoofdstuk 7 verslag wordt gedaan van de gevoerde procedures.

De regels behorende bij dit bestemmingsplan staan in het tweede deel. De regels bestaan uit vier hoofdstukken, waarin de inleidende regels in hoofdstuk 1 zijn opgenomen, de bestemmingsregels in hoofdstuk 2, de algemene regels in hoofdstuk 3 en de overgangs- en slotregels in hoofdstuk 4.

2 Bestaande en toekomstige situatie

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied ligt aan de zuidoostzijde van Wijchen en maakt onderdeel uit van de 1^e fase van het woongebied 'Huurlingsedam'. Deze 1^e fase is opgezet als een herkenbare woonwijk, waarbij rekening is gehouden met bestaande ruimtelijke structuren (zie navolgende afbeelding). Het woongebied heeft een dorps karakter, bestaande uit veelal vrijstaande of geschakelde (twee-onder-één-kap- of rijwoningen) woningen. De woningen bestaan in hoofdzaak uit één à twee bouwlagen met een kap.

De bebouwing is zodanig gesitueerd dat altijd enige verspringing tussen de verschillende bouwvlakken aanwezig is. Op deze manier wordt de organische structuur van een dorp benaderd. Tussen de bebouwing door is een groen netwerk gelegen. Deze openbare ruimte dient enerzijds als ruimtelijke drager van het stedelijk leefgebied en anderzijds ter bevordering van een goede waterhuishouding.

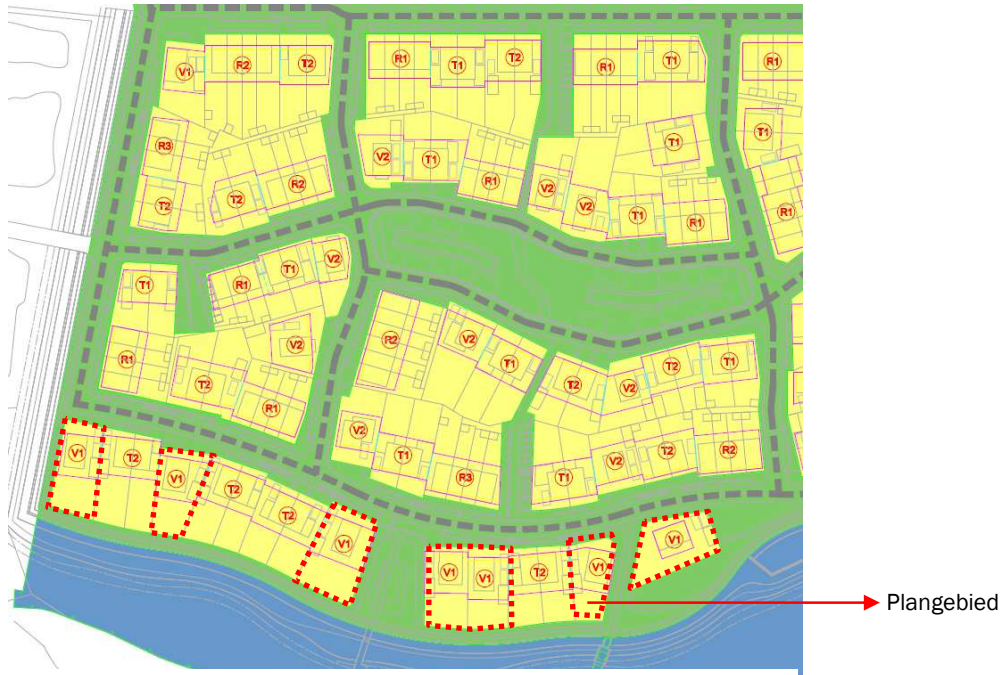


Woongebied 'Huurlingsedam, 1^e fase' (bron: KuiperCompagnons)

2.2 Toekomstige situatie

De eerste fase in de ontwikkeling van Huurlingsedam biedt een enorme variatie aan woningen. Het gaat om duurzame en toekomstgerichte kwaliteitswoningen die afgestemd zijn op de specifieke wensen van jong en oud. Binnen het plangebied wordt voorzien in de bouw van zeven vrijstaande woningen. De vrijstaande woningen (V1) hebben een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 11 meter. De twee-onder-één-kapwoningen (T2), binnen hetzelfde cluster, hebben een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 12 meter.

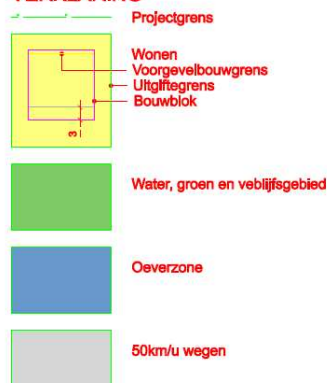
Echter op basis van veranderende inzichten is voor het plangebied besloten af te wijken van deze maatvoeringen zoals vastgelegd op de Projectkaart (zie navolgende afbeelding) behorende bij de ruimtelijke onderbouwing 'Bouwplannen Huurlingsedam, fase 1'. In plaats van een maximale goothoogte van 4 meter krijgen alle vrijstaande woningen in het plangebied een maximale goothoogte van 6 meter. Deze verandering is niet mogelijk op basis van de verleende vrijstelling ex artikel 19 lid 2 WRO.



WONINGTABEL

	goothoogte	bouwhoogte
(A1)	4.00	9.50
(R1)	4.00	11.00
(R2)	5.00	11.00
(R3)	6.00	11.00
(R4)	8.00	10.00
(T1)	4.00	11.00
(T2)	6.00	12.00
(V1)	4.00	11.00
(V2)	6.00	12.00

VERKLARING



Uitsnede uit de Projectkaart behorende bij de ruimtelijke onderbouwing 'Bouwplannen Huurlingsedam, fase 1' (bron: KuiperCompagnons)

Stedenbouwkundig gezien heeft de gemeente Wijchen geen bezwaren tegen het veranderen van de maximale goothoogte. Deze aanpassing heeft immers geen invloed op het dorps karakter van het woongebied. Daarnaast hebben de woningen op direct aangrenzende percelen een vergelijkbare goot- en bouwhoogte.

3 Beleidskader

Voor de realisatie van de woningen in het plangebied heeft in de ruimtelijke onderbouwing 'Bouwplannen Huurlingsedam, fase 1' reeds een toets plaatsgevonden aan het nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid. Geconcludeerd is dat de realisatie van de woningen binnen de beleidskaders van het Rijk, de provincie en de gemeente past.

Voorliggend bestemmingsplan betreft de aanpassing van de goothoogte van zeven vrijstaande woningen binnen cluster H van de eerste fase van het woongebied Huurlingsedam. Derhalve kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling in het plangebied past binnen de beleidskaders van het Rijk, de provincie en de gemeente.

4 Milieuhygiënische en planologische aspecten

Voorliggend bestemmingsplan maakt een beperkte aanpassing mogelijk van de bouw-mogelijkheden die de ruimtelijke onderbouwing 'Bouwplannen Huurlingsedam, fase 1' reeds bood. Er wordt enkel voorzien in een aanpassing van de goothoogten van zeven vrijstaande woningen. Gezien de aard van de aanpassing is geen toetsing noodzakelijk voor de volgende aspecten: bodem, water, luchtkwaliteit, externe veiligheid, hinderlijke bedrijvigheid, flora en fauna, archeologie, cultuurhistorie en kabels en leidingen. Voorliggend bestemmingsplan maakt niet meer woningen mogelijk dan reeds voorzien en voorziet ook niet in woningbouw op andere locaties dan volgens de ruimtelijke onderbouwing 'Bouwplannen Huurlingsedam, fase 1' mogelijk is. Alleen het aspect 'geluid' is mogelijk relevant. Wat betreft geluid kan worden opgemerkt dat in het kader van de ruimtelijke onderbouwing 'Bouwplannen Huurlingsedam, fase 1' in oktober 2006 door KuiperCompagnons een onderzoek is uitgevoerd. In het onderzoek is de geluidsbelasting bepaald als gevolg van het wegverkeer op de bestaande wegen en de geluidsbelasting als gevolg van de nieuw aan te leggen toegangswegen.

Uit de onderzoeksresultaten is gebleken dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden.

Bij de berekening van de geluidsbelasting is voor alle woningen in het plangebied uitgegaan van twee bouwlagen met kap. Dit betekent dat de verandering van de goot- en bouwhoogten geen andere onderzoeksresultaten op zal leveren. Vanuit akoestisch oogpunt zijn er dan ook geen belemmeringen aanwezig voor de verandering van de goot- en bouwhoogten.

5 Juridische opzet

5.1 Plansystematiek

5.1.1 Algemeen

Het bestemmingsplan 'Vrijstaande woningen Cluster H, Huurlingsedam 1^e fase' bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geformuleerde uitgangspunten. Daarnaast is voor het bestemmingsplan aangesloten bij de landelijk standaard voor bestemmingsplannen: de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2008). Als gevolg van deze aanpak is het plan digitaal uitwisselbaar overeenkomstig het InformatieModel Ruimtelijke Ordening (IMRO). Inhoudelijk is zoveel mogelijk aangesloten bij recent vastgestelde bestemmingsplannen in de gemeente Wijchen.

Het bestemmingsplan kent globaal de volgende opbouw:

- het plangebied; alle gronden binnen de begrenzing van het plan;
- de bestemming; de in het plangebied voorkomende functies zijn ondergebracht in de bestemming 'Wonen';
- de bouwvlakken; binnen de bestemming zijn bouwvlakken aangegeven waarbinnen, op uitzonderingen na, de hoofdbebouwing zich mag bevinden;
- voor bepaalde specifieke aan de bestemming gekoppelde functies en/of maatvoeringeisen zijn binnen de bestemming aanduidingen opgenomen.

De hierboven genoemde opbouw vindt zijn doorvertaling naar de bestemmingsplanregels. Behoudens de tot de ondergrond behorende informatie hebben alle op de verbeelding aangegeven zaken een koppeling met de bestemmingsplanregels.

5.1.2 De planregels

De planregels zijn ondergebracht in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels; met daarin begrippen en de wijze van meten die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken.
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels; waarin voor de bestemming een bestemmingsomschrijving, bouwregels, gebruiksregels en ontheffingsbevoegdheden worden gegeven.
- Hoofdstuk 3 Algemene regels; waarin algemeen geldende bouw-, gebruiks-, ontheffings-, en procedureregels zijn opgenomen. In dit hoofdstuk is tevens een algemeen geldende regeling opgenomen inzake ondergronds bouwen.

- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht is te vinden, en de citeertitel.

Bestemming(svlak), bouwvlak en bouwperceel

Belangrijke begrippen in het plan zijn de begrippen bestemming(svlak), bouwvlak en bouwperceel. Hoewel deze begrippen worden omschreven in artikel 1 van de regels is enige toelichting op zijn plaats.

Een bestemming(svlak) is een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming. De bij een bestemming behorende regels gelden afzonderlijk voor elk bestemmingsvlak met die bestemming. Voor zover daarop uitzonderingen bestaan, wordt dat in de regels uitdrukkelijk aangegeven.

In de bestemmingsvlakken is op de verbeelding een bouwvlak aangegeven. Een bouwvlak is een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten. Buiten het bouwvlak mogen uitsluitend aan- en uitbouwen worden gebouwd aan de voor- en zijkanten en ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'.

Het bouwperceel is niet op de verbeelding aangegeven. In artikel 1 van de regels wordt het omschreven als 'een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten'. In feite gaat het daarbij om het stuk grond dat bij de beoordeling van een bouwvergunningaanvraag moet worden aangemerkt als behorende bij het gevraagde bouwwerk. Een bouwperceel is altijd gelegen binnen één bestemmingsvlak, maar hoeft daarmee niet samen te vallen. In de bestemming 'Wonen' komen meerdere bouwpercelen binnen één bestemmingsvlak voor. Die bouwpercelen vallen in de regel samen met de feitelijke begrenzing van het erf. Waar die feitelijke begrenzing tevens de eigendomsgrens is, valt het bouwperceel samen met het kadastrale perceel.

Bouw- en gebruiksregels

Bij de bestemming 'Wonen' zijn bouwregels gegeven. Daarnaast is een aantal algemene regels opgenomen dat van belang is voor de toegestane bebouwing. Afgezien van de relevante begrippen en de wijze van meten in artikel 1 en 2 gaat het daarbij in ieder geval om de volgende artikelen:

- Artikel 4 Anti-dubbeltelregel; is een standaardbepaling, verplicht op grond van het Bro, die met name beoogt te voorkomen dat door bewuste of onbewuste veranderingen van bouwpercelen en de grenzen van een bouwperceel dubbel gebruik gemaakt kan worden van dezelfde eenmalig bedoelde bouwmogelijkheden.
- Artikel 5 Algemene bouwregels; deze bepaling geeft regels voor ondergronds bouwen. Regels met betrekking tot maatvoering gelden ook ondergronds, met daarbij de beperking, dat de diepte maximaal 5 m mag bedragen.

De algemene gebruiksregels zijn ondergebracht in artikel 6, dat betrekking heeft op alle bestemmingen.

Lid 6.1 geeft aan wat in ieder geval wordt verstaan onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 7.10 Wro. Onder gebruiken wordt overigens mede verstaan ‘doen gebruiken’, ‘laten gebruiken’ en in ‘gebruik geven’. Dit om de handhaafbaarheid van gebruiksverboden te waarborgen.

Bestemmingsregels

De bestemmingsregels van de bestemming ‘Wonen’ kennen een opbouw die is voorgescreven door SVBP2008. Achtereenvolgens komen de volgende bepalingen voor:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- ontheffing van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- ontheffing van de gebruiksregels.

De bestemmingsomschrijving is de centrale bepaling van elke bestemming. In dit lid worden limitatief de functies genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan. De bouwregels zijn gerelateerd aan toegelaten functies. Ook het gebruik van grond en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving.

De bevoegdheden om ontheffing te verlenen, zijn gebaseerd op artikel 3.6 lid 1 sub c Wro en geven het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid om onder voorwaarden ontheffing te verlenen van bouw- of gebruiksregels.

5.2 De bestemmingen

In het bestemmingsplan komt alleen de bestemming ‘Wonen’ voor. Hieronder wordt deze bestemming behandeld.

5.2.1 Artikel 3 ‘Wonen’

Deze gronden zijn bestemd voor wonen, aan huis verbonden beroepen, tuinen en erven, parkeervoorzieningen, ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen - parkeren’, en bijbehorende voorzieningen.

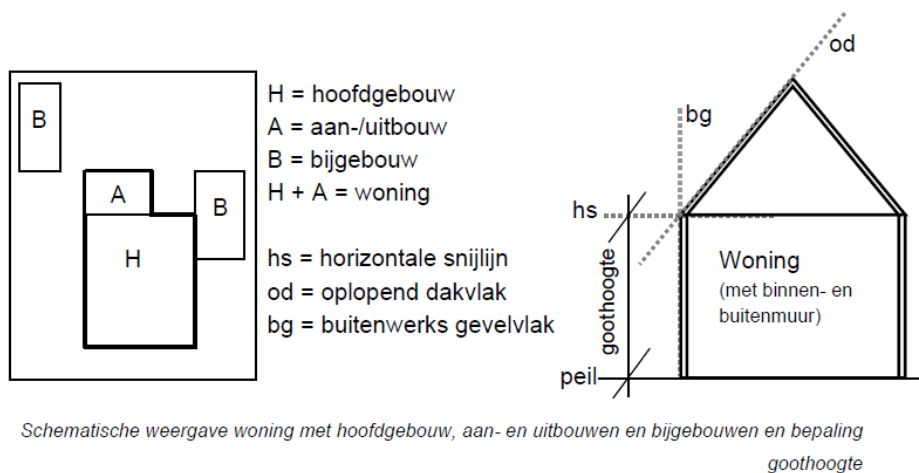
Hoofdgebouw, aan- en uitbouw, bijgebouw

Allereerst wordt binnen de bestemming ‘Wonen’ een onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen, aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen. Deze drie begrippen worden in artikel 1 van de regels omschreven. Het hoofdgebouw is het gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie en/of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming, als belangrijkste bouwwerk is aan te merken. Het gaat met andere woorden om de hoofd-massa van de woning.

Een aan- of uitbouw behoort niet tot het hoofdgebouw en wordt omschreven als: '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'. Aan- en uitbouwen maken derhalve functioneel wel onderdeel uit van de woning, maar zijn bouwkundig als een uitbreiding daarvan te onderscheiden.

Onder bijgebouwen ten slotte worden begrepen 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).

In de hierna volgende figuur wordt een en ander schematisch weergegeven.



In deze figuur is schematisch aangegeven hoe de goothoogte dient te worden bepaald. De snijlijn (druiplijn) van het dakvlak en de kap zijn hierbij bepalend. In de wijze van meten is de druiplijn bij de verschillende daktoepassingen in beeld gebracht.

Bouwregels

De bestemming bevat bouwregels voor hoofdgebouwen, aan en/of uitbouwen en bijgebouwen. Voor hoofdgebouwen geldt dat deze in alle gevallen alleen binnen het bouwvlak zijn toegestaan en dat de voorgevel in de voorgevelrooilijn of maximaal 1 m er achter moet worden gesitueerd. De toegestane bebouwingstypologie is aangeduid: vrijstaand. Er is een regel opgenomen voor de dakhelling. De maximale goot- en bouwhoogte zijn aangeduid op de verbeelding.

Aan- en uitbouwen zijn zowel voor de voorgevelrooilijn als achter de voorgevelrooilijn toegestaan.

Vóór de voorgevelrooilijn gaat het echter uitsluitend om kleine aan- en uitbouwen in de vorm van erkers of daarmee gelijk te stellen uitbouwen, of een bijgebouwtje ten behoeve van de stalling van een scootmobiel voor minder validen. De vrij gedetailleerde bouwregels voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn zoveel mogelijk afgestemd op het Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken.

Daarnaast zijn er regelingen voor carports en zwembaden opgenomen en een regeling voor andere bouwwerken geen gebouwen zijnde, met nader in de regels omschreven maatvoeringseisen.

Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen, indien aan de genoemde voorwaarden wordt voldaan, ontheffing verlenen voor:

- een andere dakhelling;
- een groter oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen in verband met het gebruik als afhankelijke woonruimte;
- een hoger bebouwingspercentage.

Aan huis verbonden beroepen en bedrijfsactiviteiten

Aan huis verbonden beroepen zijn rechtstreeks toegestaan in de bestemmingsomschrijving; aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten alleen met ontheffing, vanwege de voor deze bedrijven doorgaans noodzakelijke milieutoets en de publieksaantrekkende werking.

Parkeren

Alle woningen dienen op eigen terrein ten minste twee opstelplaatsen voor motorvoertuigen te realiseren. De locatie van de opstelplaatsen is aangeduid op de verbeelding. In de regels is bepaald dat ter plaatse van deze aanduiding per bouwperceel minimaal twee opstelplaatsen voor motorvoertuigen dienen te worden gerealiseerd.

Mantelzorg

De bestemming 'Wonen' biedt in combinatie met de algemene gebruiksregels mogelijkheden voor mantelzorg. Het gemeentebestuur vindt het belangrijk om de mogelijkheid te geven om bijvoorbeeld voor een bejaarde ouder of een gehandicapt kind te zorgen door middel van een directe zorgrelatie vanuit de woning.

In de algemene gebruiksregels zit een ontheffingsmogelijkheid aan het college van burgemeester en wethouders voor het toestaan van een afhankelijke woonruimte, in een (gedeelte van een) aan- of bijgebouw ten behoeve van de huisvesting uit een oogpunt van mantelzorg. Onder mantelzorg wordt verstaan het bieden van zorg aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband. De maximale oppervlakte van een afhankelijke woonruimte bedraagt 75 m².

De algemene gebruiksregels regelen wanneer van de in de bestemming Wonen genoemde ontheffing gebruik kan worden gemaakt. Als voorwaarden worden gesteld dat een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg en geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en bedrijven.

Noodzaak wordt geacht aanwezig te zijn als het bejaarde ouders betreft (> 70 jaar) of wanneer een medische verklaring van de huisarts van de zorgbehoevende wordt overgelegd waaruit een zorgbehoefte blijkt. Zoveel mogelijk moet voor het realiseren van een afhankelijke woonruimte gebruik worden gemaakt van bestaande bebouwing op het perceel. De ontheffing kan zich richten op puur het gebruik van bestaande ruimten (algemene gebruiksregels) maar kan ook worden gecombineerd met het bouwen voor mantelzorg, boven de op grond van de bestemmingsplanregeling toegestane oppervlakte aan aan- en uitbouwen en al dan niet aangebouwde bijgebouwen (ontheffing in de bestemming Wonen).

De oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen kan worden overschreden met 25 m². Aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mogen worden vergroot naar maximaal 75 m².

Ontheffing wordt alleen verleend als een overeenkomst wordt gesloten met de gemeente, waarin wordt bevestigd dat binnen 1 maand nadat de reden voor de verlening van de ontheffing niet meer aanwezig is hiervan schriftelijk mededeling wordt gedaan aan het gemeentebestuur; tevens dat dan binnen 3 maanden de afhankelijke woning voor bewoning ongeschikt wordt gemaakt na intrekking van de ontheffing op basis van de hierop betrekking hebbende bepaling uit de algemene gebruiksregels.

Seksinrichting

De vestiging van seksinrichtingen in het plangebied is door middel van een algemeen gebruiksverbod in artikel 6 uitgesloten. In artikel 1 is een omschrijving opgenomen van de begrippen escortbedrijf, seksinrichting en prostitutiebedrijf.

6 Financiële haalbaarheid

Het planvoornemen is een particulier initiatief van Spagro beheer b.v. De aanpassing van de goothoogte zal voor de gemeente Wijchen geen negatieve financiële gevolgen hebben. De kosten van de plannen, gericht op verhoging van de goothoogte, komen geheel voor rekening van Spagro beheer b.v.

7 Maatschappelijke haalbaarheid

Het ontwerpbestemmingsplan 'Vrijstaande woningen Cluster H, Huurlingsedam 1^e fase' heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening van 11 februari 2010 tot en met 24 maart 2010 ter visie gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Gezien de beperkte extra mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt in vergelijking met de situatie die is vergund op basis van de in 2008 verleende vrijstelling (artikel 19 lid 2 WRO), heeft geen formeel vooroverleg in het kader van artikel 3.1.1 Bro plaatsgevonden.

Wel hebben enkele ambtshalve aanpassingen van het bestemmingsplan plaatsgevonden. Zo is het plangebied ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan uitgebreid met één woning en is per (bouw)perceel een apart bouwvlak opgenomen. Daarnaast is de locatie waar parkeerplaatsen op het bouwperceel dienen te worden gerealiseerd, aangeduid op de verbeelding en van een juridische regeling voorzien. Daarnaast zijn de regels op enkele onderdelen aangepast: de bepaling met betrekking tot het bouwen in de voorgevelrooilijn is gewijzigd en er is niet langer een bepaling opgenomen met betrekking tot de minimale afstand tussen een hoofdgebouw en de zijdelingse perceelsgrens (vanwege het intekenen van bouwvlakken per perceel). Tenslotte hebben zowel in de regels als in de toelichting enkele tekstuele en redactionele aanpassingen plaatsgevonden.