gemeente Deventer

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Deventer

Nr. 542983

19 november 2026

Ontwerpwijzigingsbesluit omgevingsplan gemeente Deventer - Wechelerhoek

ONTWERP

De gemeenteraad van de gemeente Deventer;

Overwegende dat:

De ontwikkeling van 'Wechelerhoek' zoals blijkt uit de Motivering ETFAL Wechelerhoek voorziet in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;

Besluit vast te stellen het

Wijzigingsbesluit omgevingsplan Deventer - Wechelerhoek

Artikel I Wijziging omgevingsplan - aanvulling nieuw deel

"Omgevingsplan gemeente Deventer" opgenomen in Bijlage A wordt vastgesteld.

Artikel II Wijziging omgevingsplan - vervallen tijdelijk deel

De plannen, bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, aanhef en onder a, c, g, h en i, van de invoeringswet Omgevingswet, vervallen ter plaatse van het werkingsgebied 'Wechelerhoek', opgenomen in Bijlage A.

Artikel III Citeertitel

Dit besluit wordt aangehaald als: Ontwerpwijzigingsbesluit - omgevingsplan gemeente Deventer - Wechelerhoek.
Aldus vastgesteld door de gemeenteraad van Deventer, **DATUM**

De burgemeester,
R.C. König
De secretaris,
J.P. Wassens

Dit document bevat verschilmarkering t.o.v. eerdere regelingtekst.

Tekst en afbeeldingen die worden toegevoegd zijn onderstreept en groen gemarkeerd, of van een groen kader voorzien.

Tekst en afbeeldingen die worden verwijderd zijn doorgestreept en rood gemarkeerd, of van een rood kader voorzien.

Dit document is een ontwerpbesluit.

Bijlage A Bijlage bij artikel I

A

Hoofdstuk 21 wordt geplaatst na hoofdstuk 16. Hoofdstuk 21 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk ~~21~~ 17 ONTWIKKELINGEN

~~[Gereserveerd]~~

Titel 17.1

[Gereserveerd]

Titel 17.2 WECHELERHOEK

Afdeling 17.2.1 Algemene bepalingen - Wechelerhoek

Artikel 17.1 Waar deze titel geldt - Wechelerhoek

De regels van titel 17.2 gelden binnen het gebied Wechelerhoek, tenzij elders in deze titel is bepaald, dat een regel slechts in een gedeelte van dat gebied van toepassing is.

Artikel 17.2 Oogmerken - Wechelerhoek

De regels in titel 17.2 zijn gesteld met het oog op:
a. een goed woon- en leefklimaat;
b. de bescherming en de verbetering van het leefmilieu;
c. een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
d. het ontwikkelen van een duurzame woningvoorraad; en
e. het beschermen van de gezondheid.

Artikel 17.3 Meetbepalingen - Wechelerhoek

Voor de toepassing van de regels in titel 17.2 wordt gemeten overeenkomstig met artikel 21.106.

Artikel 17.4 Begripsbepalingen - Wechelerhoek

1. Van toepassing zijn de begripsbepalingen zoals opgenomen in artikel 1.1.

2. Voor de toepassing van de regels in titel 17.2 gelden, aanvullend op het bepaalde in artikel 1.1, de volgende begripsbepalingen:

   a. **sociale huurwoning**: woning met een aanvangshuur van ten hoogste de huurtoeslaggrens (artikel 13 Wet op de huurtoeslag);
   b. **middeldure huurwoning**: woning met aan aanvangshuurprijs van tenminste de huurtoeslaggrens en ten hoogste de liberalisatiegrens, die gelijk is aan de maximale huurprijsgrens bij 186 punten (besluit huurprijzen woonruimte);
   c. **betaalbare koopwoning**: woning met een koopprijs onder de maximale koopprijsgrens voor een betaalbare koopwoning (Wet versterking regie volkshuisvesting).
   d. **Aanbestedingsdocument**: Document bestaande uit een aanbestedingsprotocol en een voorgenomen besluit tot gunning van werken, werkzaamheden en maatregelen ten behoeve van de inrichting van de openbare ruimte aan de hand waarvan het bevoegd gezag kan bepalen hoe is voldaan aan de aanbestedingsregels.
   e. **Aanbestedingsprotocol**: Document waarin is aangegeven hoe de aanbesteding van werken, werkzaamheden en maatregelen wordt vormgegeven op een dusdanige wijze dat de aanbesteding voldoet aan de Europese en nationale regelgeving met betrekking tot aanbestedingen en het "Inkoop- en aanbestedingsbeleid van de gemeente Deventer, vastgesteld op 24 september 2019".
   f. **Aanbestedingsverslag**: Verslag van de uitkomst van de aanbesteding conform het aanbestedingsprotocol.

g. **Uitvoeringsplan:** Document waarin, voorafgaand aan de uitvoering van werkzaamheden in het kader van het bouw- en woonrijp maken, is vastgelegd hoe, met welke middelen, binnen welke tijd en onder welke kwaliteits- en veiligheidseisen de werken gerealiseerd gaan worden.
h. **Gunning:** Het besluit tot opdrachtverlening volgens de uitkomst van de aanbesteding conform het aanbestedingsprotocol.

Afdeling 17.2.2 Aanwijzingen in de fysieke leefomgeving - Wechelerhoek

Paragraaf 17.2.2.1 Cultureel erfgoed - Wechelerhoek

Subparagraaf 17.2.2.1.1 Archeologische verwachtingsgebieden - Wechelerhoek

Artikel 17.5 Archeologische waarde - 2 Wechelerhoek

In het gebied Archeologie waarde 2 - Wechelerhoek gelden regels ter bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische verwachtingswaarden.

Artikel 17.6 Archeologische waarde - 3 Wechelerhoek

In het gebied Archeologie waarde 3 - Wechelerhoek gelden regels ter bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische verwachtingswaarden.

Artikel 17.7 Archeologische waarde - 4 Wechelerhoek

In het gebied Archeologie waarde 4 - Wechelerhoek gelden regels ter bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische verwachtingswaarden

Paragraaf 17.2.2.2 Beperkingengebieden - Wechelerhoek

Artikel 17.8 Beperkingengebied Leiding - Gas - Wechelerhoek

In het Beperkingengebied Leiding - Gas - Wechelerhoek gelden regels ter bescherming en veiligstelling van de aanwezige gasleiding en de daarbij behorende voorzieningen.

Artikel 17.9 Beperkingengebied Hoogspanningsverbinding - Wechelerhoek

In het Beperkingengebied Hoogspanningsverbinding - Wechelerhoek gelden regels ter bescherming en veiligstelling van de aanwezige hoogspanningsverbinding en de daarbij behorende voorzieningen.

Artikel 17.10 Beperkingengebied Leiding - Water - Wechelerhoek

In het Beperkingengebied Leiding - Water - Wechelerhoek gelden regels ter bescherming en veiligstelling van de aanwezige waterleiding en de daarbij behorende voorzieningen.

Paragraaf 17.2.2.3 Openbare ruimte - Wechelerhoek

Subparagraaf 17.2.2.3.1 Gebiedstype Wijkpark - Wechelerhoek

Artikel 17.11 Toepassingsbereik - Wechelerhoek

Deze paragraaf is van toepassing op het gebiedstype Wijkpark - Wechelerhoek.

Artikel 17.12 Gebiedstype Groen - Aanwijzing - Wechelerhoek

Er is een gebiedstype Wijkpark - Wechelerhoek.

Artikel 17.13 Gebiedstype Wijkpark - Gebruiksdoel - Wechelerhoek

1. De gronden en bouwwerken ter plaatse van het gebiedstype Wijkpark - Wechelerhoek hebben als gebruiksdoel het realiseren, in stand houden en gebruiken van:
   a. groenvoorzieningen, zoals bermen en beplanting, parken en plantsoenen;
   b. voet- en fietspaden;
   c. pleinen;

d. in- en uitritten;
e. Sport- en speelvoorzieningen, waaronder begrepen (jeugd- en jongeren)ontmoetingsplaatsen;
f. natuurontwikkeling en ecologisch beheer;
g. waterlopen en waterpartijen, met de daarbij behorende bruggen, steigers, dammen, duikers, kades, taluds, beschoeiingen, faunapassages e.d.;
h. waterbergende voorzieningen;
i. educatieve en recreatieve voorzieningen passend binnen het wijkpark;
j. waterhuishoudkundige voorzieningen;
k. wegen en ontsluitingen ten behoeve van hulpdiensten.

2. In aanvulling op het eerste lid zijn ter plaatse van gebiedstype Wijkpark - Wechelerhoek de volgende aan het eerste lid ondergeschikte gebruiksdoelen toegestaan:
a. nutsvoorzieningen, waaronder ook begrepen voorzieningen ten behoeve van (de opwekking van) duurzame energie;
b. geluidwerende voorzieningen;
c. kunstobjecten.

Subparagraaf 17.2.2.3.2 Gebiedstype landschapspark Zandwetering/Groen - Wechelerhoek

Artikel 17.14 Toepassingsbereik - Wechelerhoek

Deze paragraaf is van toepassing op het gebiedstype Landschapspark Zandwetering/Groen - Wechelerhoek.

Artikel 17.15 Gebiedstype Landschapspark Zandwetering/Groen - Aanwijzing - Wechelerhoek

Er is een gebiedstype Landschapspark Zandwetering/Groen - Wechelerhoek.

Artikel 17.16 Gebiedstype Landschapspark Zandwetering/Groen - Gebruiksdoel - Wechelerhoek

1. De gronden en bouwwerken ter plaatse van het gebiedstype Landschapspark Zandwetering/Groen - Wechelerhoek hebben als gebruiksdoel het realiseren, in stand houden en gebruiken van:
a. natuur en landschappelijke waarden, waaronder begrepen natuurvriendelijke beplanting, bos, struweel, graslanden en andere natuurlijke vegetaties;
b. voet- en fietspaden en andere voorzieningen voor langzaam verkeer;
c. waterlopen en waterpartijen, met de daarbij behorende bruggen, steigers, dammen, duikers, kades, taluds, beschoeiingen, faunapassages e.d.;
d. waterbergende- en waterhuishoudkundige voorzieningen;
e. voorzieningen ten behoeve van het beheer en onderhoud van het gebied;
f. natuur- en landschapsgerichte speelvoorzieningen; en
g. wegen en ontsluitingen ten behoeve van hulpdiensten.

2. In aanvulling op het eerste lid zijn ter plaatse van het gebiedstype Landschapspark Zandwetering/Groen - Wechelerhoek de volgende aan het eerste lid ondergeschikte gebruiksdoelen toegestaan:
a. nutsvoorzieningen, waaronder ook begrepen voorzieningen ten behoeve van (de opwekking van) duurzame energie;
b. geluidwerende voorzieningen;
c. kunstobjecten; en
d. voorzieningen voor extensieve recreatie, zoals zitgelegenheden, informatievoorzieningen en kleinschalige speel- en verblijfsvoorzieningen.

Subparagraaf 17.2.2.3.3 Gebiedstype Water - Wechelerhoek

Artikel 17.17 Toepassingsbereik - Wechelerhoek

Deze paragraaf is van toepassing op het gebiedstype Water - Wechelerhoek.

Artikel 17.18 Gebiedstype Water - Aanwijzing - Wechelerhoek

Er is een gebiedstype Water - Wechelerhoek.

Artikel 17.19 Gebiedstype Water - Gebruiksdoel - Wechelerhoek

De gronden en bouwwerken ter plaatse van het gebiedstype Water - Wechelerhoek hebben als gebruiksdoel het realiseren, in stand houden en gebruiken van:
a. watergangen, sloten, singels, kanalen, vijvers en overige oppervlaktewateren;
b. waterbergingsvoorzieningen en voorzieningen voor waterbuffering;
c. oevers, taluds en beschoeiingen;
d. bouwwerken ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder bruggen, duikers, stuwen, gemalen, dammen en inlaten;
e. voorzieningen ten behoeve van de waterkwaliteit en ecologische ontwikkeling;
f. voorzieningen ten behoeve van het onderhoud en beheer van watergangen; en
g. waterhuishoudkundige voorzieningen.

Paragraaf 17.2.2.4 Woongebied - Wechelerhoek

Artikel 17.20 Toepassingsbereik - Wechelerhoek

Deze paragraaf is van toepassing op het gebiedstype Woongebied - Wechelerhoek.

Artikel 17.21 Gebiedstype Woongebied - Aanwijzing - Wechelerhoek

Er is een gebiedstype Woongebied - Wechelerhoek.

Artikel 17.22 Gebiedstype Woongebied - Gebruiksdoel - Wechelerhoek

De gronden en bouwwerken ter plaatse van het gebiedstype Woongebied - Wechelerhoek hebben als gebruiksdoel het realiseren, in stand houden en gebruiken van:
a. woningen;
b. voorzieningen die behoren bij en noodzakelijk zijn voor het functioneren van een woongebied;
c. voorzieningen voor verkeer, parkeren en bereikbaarheid;
d. groenvoorzieningen;
e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen; en
f. nutsvoorzieningen;

Paragraaf 17.2.2.5 Voorzieningencluster - Wechelerhoek

Artikel 17.23 Toepassingsbereik - Wechelerhoek

Deze paragraaf is van toepassing op het gebiedstype Voorzieningencluster - Wechelerhoek.

Artikel 17.24 Gebiedstype Voorzieningencluster - Aanwijzing - Wechelerhoek

Er is een gebiedstype Voorzieningencluster - Wechelerhoek.

Artikel 17.25 Gebiedstype Voorzieningencluster - Gebruiksdoel - Wechelerhoek

De gronden en bouwwerken ter plaatse van het gebiedstype Voorzieningencluster - Wechelerhoek hebben als gebruiksdoel het realiseren, in stand houden en gebruiken van:
a. voorzieningen ten behoeve van de verzorging en dienstverlening van de omgeving;
b. maatschappelijke, culturele, recreatieve en sportieve voorzieningen;
c. voorzieningen voor horeca, ontmoeting en ontspanning;
d. voorzieningen voor verkeer, parkeren en bereikbaarheid;
e. groenvoorzieningen;
f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen; en
g. nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de energie-infrastructuur.

Paragraaf 17.2.2.6 Dynamisch woongebied - Wechelerhoek

Artikel 17.26 Toepassingsbereik - Wechelerhoek

Deze paragraaf is van toepassing op het gebiedstype Dynamisch woongebied - Wechelerhoek.

Artikel 17.27 Gebiedstype Dynamisch woongebied - Aanwijzing - Wechelerhoek

Er is een gebiedstype Dynamisch woongebied - Wechelerhoek

Artikel 17.28 Gebiedstype Dynamisch woongebied - Gebruiksdoel - Wechelerhoek

De gronden en bouwwerken ter plaatse van het gebiedstype Dynamisch woongebied - Wechelerhoek hebben als gebruiksdoel het realiseren, in stand houden en gebruiken van:
a. woningen;
b. voorzieningen ten behoeve van de verzorging en dienstverlening van de omgeving;
c. maatschappelijke, culturele, recreatieve en sportieve voorzieningen;
d. voorzieningen voor horeca, ontmoeting en ontspanning;
e. voorzieningen voor verkeer, parkeren en bereikbaarheid;
f. groenvoorzieningen;
g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
h. parkeervoorzieningen; en
i. nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de energie-infrastructuur.

Paragraaf 17.2.2.7 Natuurwaarden - Wechelerhoek

Subparagraaf 17.2.2.7.1 Gebiedstype Natuur - Wechelerhoek

Artikel 17.29 Toepassingsbereik - Wechelerhoek

Deze paragraaf is van toepassing op het gebiedstype Natuur - Wechelerhoek.

Artikel 17.30 Gebiedstype Natuur - Aanwijzing - Wechelerhoek

Er is een gebiedstype Natuur - Wechelerhoek.

Artikel 17.31 Gebiedstype Natuur - Gebruiksdoel - Wechelerhoek

De gronden en bouwwerken ter plaatse van het gebiedstype Natuur - Wechelerhoek hebben als gebruiksdoel:
a. het behoud, herstel en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden; en
b. het realiseren, in stand houden en gebruiken van (oppervlakte)water.

Paragraaf 17.2.2.8 Agrarisch kleinschalige en extensief - Wechelerhoek

Artikel 17.32 Toepassingsbereik - Wechelerhoek

Deze paragraaf is van toepassing op het gebiedstype Agrarisch kleinschalig en extensief - Wechelerhoek

Artikel 17.33 Gebiedstype Agrarisch kleinschalig en extensief - Aanwijzing - Wechelerhoek

Er is een gebiedstype Agrarisch kleinschalig en extensief - Wechelerhoek

Artikel 17.34 Gebiedstype Agrarisch kleinschalige en extensief - Gebruiksdoel - Wechelerhoek

De gronden en bouwwerken ter plaatse van het gebied Agrarisch kleinschalig en extensief - Wechelerhoek hebben als gebruiksdoel het realiseren, in stand houden en gebruiken van kleinschalige en extensieve agrarische activiteiten, waaronder:
a. akkerbouw;
b. gewasteelt;
c. voedselproductie;
d. extensieve begrazing;
e. natuurinclusief agrarisch beheer;
f. fruit-, kruiden- en bloementeelt; en
g. met daarbij behorende kleinschalige ondersteunende voorzieningen.

Paragraaf 17.2.2.9 Gebiedstype Horeca - Wechelerhoek

Artikel 17.35 Toepassingsbereik - Wechelerhoek

Deze paragraaf is van toepassing op het gebiedstype Horeca - Wechelerhoek

Artikel 17.36 Gebiedstype Horeca - Aanwijzing - Wechelerhoek

Er is een gebiedstype Horeca - Wechelerhoek

Artikel 17.37 Gebiedstype Horeca - Gebruiksdoel - Wechelerhoek

De gronden en bouwwerken ter plaatse van het gebied Horeca - Wechelerhoek hebben als gebruiksdoel het realiseren, in stand houden en gebruiken van horeca-activiteiten categorie 2a en 2b, met daarbij behorende voorzieningen waaronder horecaterrassen en ondergeschikte horeca.

Afdeling 17.2.3 Normen met betrekking tot de fysieke leefomgeving - Wechelerhoek

Paragraaf 17.2.3.1 Parkeernormering voor auto's en fietsen

Subparagraaf 17.2.3.1.1 Parkeernormering auto's - Algemeen - Wechelerhoek

Artikel 17.38 Parkeernormering auto's

1. Het gebruik van gronden en bouwwerken zoals bepaald in paragraaf 17.2.4 is toegestaan als wordt voorzien in voldoende parkeerruimte voor auto's volgens de Nota parkeernormen 2026 van de gemeente Deventer, of diens rechtsopvolger.

2. Als de in het eerst lid bedoelde nota wordt gewijzigd wordt met die wijziging rekening gehouden.

Subparagraaf 17.2.3.1.2 Parkeernormering auto's - Vergunningplicht - Wechelerhoek

Artikel 17.39 Gebruiksactiviteiten met onvoldoende parkeercapaciteit auto's - Vergunningplicht - Wechelerhoek

In afwijking van artikel 17.38 geldt dat een omgevingsvergunning kan worden verleend voor het gebruik van gronden en bouwwerken, waarbij voor auto's niet voldaan wordt aan de Nota parkeernormen 2026 van de gemeente Deventer.

Artikel 17.40 Gebruiksactiviteiten met onvoldoende parkeercapaciteit auto's - Beoordelingsregels - Wechelerhoek

De omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 17.39 wordt verleend als:
a. sprake is van een integrale afweging en daarmee een ander, zwaarder wegend belang wordt gediend en dit niet leidt tot een onevenredige aantasting van de kwaliteit van de openbare ruimte.

Artikel 17.41 Gebruiksactiviteiten met onvoldoende parkeercapaciteit auto's - Specifieke aanvraagvereisten - Wechelerhoek

Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 17.39 worden, in aanvulling op artikel 17.52 de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
a. een beschrijving van het belang van de uit te voeren activiteit waaruit blijkt dat er sprake is van een integrale afweging; en
b. een beschrijving van de gevolgen van de activiteit voor de kwaliteit van de openbare ruimte.

Subparagraaf 17.2.3.1.3 Parkeernormen fietsen - Algemeen - Wechelerhoek

Artikel 17.42 Parkeernormering fietsen - Wechelerhoek

1. het gebruik van gronden en bouwwerken zoals bepaald in paragraaf 17.2.4 is toegestaan als wordt voorzien in voldoende parkeerruimte voor fietsen volgens de Nota Parkeernormen 2026 van de gemeente Deventer

2. Als de in het eerste lid bedoelde nota wordt gewijzigd wordt met die wijziging rekening gehouden.

Subparagraaf 17.2.3.1.4 Parkeernormering fietsen - Vergunningplicht - Wechelerhoek

Artikel 17.43 Gebruiksactiviteiten met onvoldoende parkeercapaciteit fietsen - Vergunningplicht - Wechelerhoek

In afwijking van artikel 17.42 geldt dat een omgevingsvergunning kan worden verleend voor het gebruik van gronden en bouwwerken, waarbij voor fietsen niet voldaan wordt aan de Nota Parkeernormen 2026 van de gemeente Deventer.

Artikel 17.44 Gebruiksactiviteiten met onvoldoende parkeercapaciteit fietsen - Beoordelingsregels - Wechelerhoek

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 17.43 wordt verleend als:

a. sprake is van een integrale afweging en daarmee een ander, zwaarder wegend belang wordt gediend en dit niet leidt tot een onevenredige aantasting van de kwaliteit van de openbare ruimte.

Artikel 17.45 Gebruiksactiviteiten met onvoldoende parkeercapaciteit fietsen - Specifieke aanvraagvereisten - Wechelerhoek

Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 17.43 worden, in aanvulling op artikel 17.52 de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

a. een beschrijving van het belang van de uit te voeren activiteit waaruit blijkt dat er sprake is van een integrale afweging; en
b. een beschrijving van de gevolgen van de activiteit voor de kwaliteit van de openbare ruimte.

Paragraaf 17.2.3.2 Waterberging - Wechelerhoek

Artikel 17.46 Toepassingsbereik - Wechelerhoek

Deze paragraaf is van toepassing op het bouwen en benutten van gronden.

Artikel 17.47 Specifieke zorgplicht - Wechelerhoek

1. Degene die een bouwactiviteit verricht of een locatie gebruikt, is verplicht te voorzien in voldoende waterberging en in een zodanige verwerking van hemelwater dat wateroverlast wordt voorkomen en de belasting van het ontvangende watersysteem wordt beperkt.

2. De plicht, bedoeld in het eerste lid, houdt in ieder geval in dat wordt voorzien in een waterbergende capaciteit van ten minste:
   a. 20 mm per m² nieuw of gewijzigd verhard oppervlak binnen de gebiedstypes Woongebied - Wechelerhoek, Dynamisch woongebied - Wechelerhoek, Voorzieningencluster - Wechelerhoek en Horeca - Wechelerhoek
   b. 40 mm per m² nieuw of gewijzigd verhard oppervlak binnen het gebiedstype Wijkpark - Wechelerhoek, Water - Wechelerhoek, Natuur - Wechelerhoek, en Landschapspark Zandwetering/Groen - Wechelerhoek, Agrarisch kleinschalig en extensief - Wechelerhoek

3. De plicht, bedoeld in het eerste lid, houdt in ieder geval in dat de hemelwaterverwerking en waterbergingsvoorzieningen zodanig worden ingericht dat een neerslaggebeurtenis van 70 mm in 1 uur en 109 mm in 24 uur kan worden opgevangen zonder dat:
   a. water tegen gevels van gebouwen komt te staan;
   b. schade ontstaat aan gebouwen of infrastructuur; en
   c. hemelwater wordt afgewenteld op aangrenzende gronden.

4. De plicht, bedoeld in het eerste lid, houdt in ieder geval in dat nooit meer dan 1,6 l/s/ha water mag worden afgevoerd op oppervlaktewater.

Artikel 17.48 Maatwerk - en vergunningenvoorschrift - Wechelerhoek

a. Een maatwerkvoorschrift kan worden gesteld, of een vergunningvoorschrift als bedoeld in artikel 4.5 van de Omgevingswet kan aan een omgevingsvergunning als bedoeld in deze afdeling, worden verbonden over 17.47;
b. Met een maatwerkvoorschrift of een vergunningvoorschrift kan worden afgeweken van de eis in 17.47, tweede lid, mits:

1. de hemelwaterafvoer is afgestemd op de capaciteit van het ontvangende watersysteem;
2. geen onevenredige nadelige gevolgen ontstaan voor het ontvangende watersysteem; en
3. de benodigde waterbergings- en afvoervoorzieningen tijdig worden gerealiseerd en duurzaam in stand worden gehouden.

c. bij het bepaalde onder b wordt rekening gehouden met de reeds gerealiseerde, vergunde en aangevraagde ontwikkelingen binnen het betreffende afwaterende gebied.

Afdeling 17.2.4 Gebruiksactiviteiten - Wechelerhoek

Paragraaf 17.2.4.1 Algemene regels voor gebruiksactiviteiten - Wechelerhoek

Subparagraaf 17.2.4.1.1 Regels voor alle gebruiksactiviteiten - Wechelerhoek

Artikel 17.49 Toepassingsbereik - Wechelerhoek

Deze paragraaf is van toepassing op het gebruiken van gronden en bouwwerken.

Artikel 17.50 Verboden gebruiksactiviteiten - Wechelerhoek

1. Gebruiksactiviteiten die niet voldoen aan de regels in paragraaf 17.2.4 zijn verboden, met uitzondering van bestaande gebruiksactiviteiten.

2. Onder bestaande gebruiksactiviteiten wordt verstaan: het bestaande, rechtmatige gebruik van gronden en bouwwerken zoals aanwezig op het moment van inwerkingtreding van het omgevingsplan, dan wel het gebruik in overeenstemming meteen omgevingsvergunning waarbij is afgeweken van het omgevingsplan, daar onder valt niet het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsregeling van dat plan.

Artikel 17.51 Voorwaardelijke verplichting beëindiging agrarische bedrijven

Het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van de in titel 17.2 toegestane activiteiten is uitsluitend toegestaan indien:

a. de agrarische bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de varkenshouderij aan de Wechelerweg 56b en de rundveehouderij aan de Wechelerweg 56c volledig en duurzaam zijn beëindigd; de bedrijfsbeëindigingen vinden plaats ten behoeve van de gebiedsontwikkeling Wechelerhoek;
b. de voor onder a bedoelde agrarische bedrijfsactiviteiten verleende milieu-, natuur- en/of omgevingsvergunningen zijn ingetrokken dan wel zodanig gewijzigd dat de vergunde stikstof - en ammoniakemissie niet langer kan worden benut voor agrarische bedrijfsactiviteiten;
c. de stikstof- en ammoniakemissie behorend bij de onder a genoemde agrarische bedrijfsactiviteiten niet langer beschikbaar is voor agrarisch gebruik; en
d. de voor de agrarische bedrijfsvoering aanwezige stallen niet meer voor het houden van vee in gebruik kunnen worden genomen.

Subparagraaf 17.2.4.1.2 Algemene aanvraagvereisten - Wechelerhoek

Artikel 17.52 Algemene aanvraagvereisten - Wechelerhoek

Als voor een omgevingsplanactiviteit gebruik, zoals opgenomen in paragraaf 17.2.4 geen specifieke aanvraagvereisten zijn opgenomen behorende bij de vergunningplicht van die omgevingsplanactiviteit, worden bij de aanvraag daarvan de volgende gegevens verstrekt:

a. het beoogde en het huidige gebruik van de locaties en bouwwerken waarop de aanvraag betrekking heeft;
b. een situatietekening van de bestaande toestand en een situatietekening van de nieuwe toestand met daarop indien van toepassing:
   1. de afmetingen van het perceel en bebouwd oppervlak;
   2. de situering van bouwwerken ten opzichte van de perceelsgrenzen en de wegzijde;
   3. de wijze waarop de locatie wordt ontsloten;
   4. de aangrenzende locaties en de daarop voorkomende bebouwing; en
   5. het beoogd gebruik van de locatie behorende bij het voorgenomen bouwwerk.

Paragraaf 17.2.4.2 Activiteiten in de openbare ruimte - Wechelerhoek

Subparagraaf 17.2.4.2.1 Activiteiten binnen gebiedstype Wijkpark - Toegestaan - Wechelerhoek

Artikel 17.53 Toepassingsbereik - Wechelerhoek

Deze subparagraaf is van toepassing op het gebruik van gronden en bouwwerken ter plaatse van het gebiedstype Wijkpark - Wechelerhoek

Artikel 17.54 Activiteiten binnen gebiedstype Wijkpark - Toegestaan - Wechelerhoek

1. Gronden en bouwwerken ter plaatse van het gebiedstype Wijkpark - Wechelerhoek mogen worden gebruikt op een wijze die, gelet op de inrichting en naar het oordeel van het bevoegd gezag, passend is bij het gebruiksdoel zoals omschreven in artikel 17.13

2. In aanvulling op het bepaalde in lid 1 geldt dat binnen de locatie Busbaanzone - Wechelerhoek de gronden mogen worden gebruikt voor een verkeersvoorziening ten behoeve van een openbaar vervoersverbinding voor busverkeer.

Subparagraaf 17.2.4.2.2 Gebiedsontsluitingswegen - Toegestaan - Wechelerhoek

Artikel 17.55 Toepassingsbereik - Wechelerhoek

1. Deze subparagraaf is van toepassing op het gebruik van gronden en bouwwerken ter plaatse van de locatie Gebiedsontsluitingsweg - Wechelerhoek - toegestaan.

2. Als gebiedsontsluitingsweg wordt aangewezen de activiteit die bestaat uit het realiseren, in stand houden en gebruiken van:
   a. wegen, straten, pleinen, voet- en rijwielpaden en uitwegen;
   b. parkeervoorzieningen;
   c. civiele kunstwerken, zoals bruggen, viaducten, tunnels, hellingen en taluds;
   d. daaraan ondergeschikte en ondersteunende voorzieningen, waaronder:
      1. pakketpunten;
      2. waterpunten;
      3. fietsenstallingen;
      4. nutsvoorzieningen, waaronder voorzieningen ten behoeve van de opwekking van duurzame energie;
      5. geluidwerende voorzieningen;
      6. kunstobjecten;
      7. reclame-uitingen.

Artikel 17.56 Gebiedsontsluitingswegen - Toegestaan - Wechelerhoek

Gebiedsontsluitingswegen zoals bedoeld in artikel 17.55, lid 2 zijn toegestaan.

Subparagraaf 17.2.4.2.3 Openbare ruimte - Water - Toegestaan - Wechelerhoek

Artikel 17.57 Toepassingsbereik - Wechelerhoek

Deze subparagraaf is van toepassing op het gebruik van gronden en bouwwerken ter plaatse van het gebiedstype Water - Wechelerhoek.

Artikel 17.58 Activiteiten binnen gebiedstype Water - Toegestaan - Wechelerhoek

Gronden en bouwwerken ter plaatse van het gebiedstype Water - Wechelerhoek mogen worden gebruikt op een wijze die, gelet op de inrichting en naar het oordeel van het bevoegd gezag, passend is bij het gebruiksdoel zoals omschreven in artikel 17.19.

Subparagraaf 17.2.4.2.4 Openbare ruimte - Landschapspark Zandwetering/Groen - Toegestaan - Wechelerhoek

Artikel 17.59 Toepassingsbereik - Wechelerhoek

Deze subparagraaf is van toepassing op het gebruik van gronden en bouwwerken ter plaatse van het gebiedstype Landschapspark Zandwetering/Groen - Wechelerhoek.

Artikel 17.60 Activiteiten binnen gebiedstype Landschapspark Zandwetering/ Groen - Toegestaan - Wechelerhoek

1. Gronden en bouwwerken ter plaatse van het gebiedstype Landschapspark Zandwetering/Groen - Wechelerhoek mogen worden gebruikt op een wijze die, gelet op de inrichting en naar het oordeel van het bevoegd gezag, passend is bij het gebruiksdoel zoals omschreven in artikel 17.16.

2. In aanvulling op het bepaalde in lid 1 geldt dat binnen de locatie Fietspad - toegestaan - Wechelerhoek de gronden mogen worden gebruikt en ingericht voor een verkeersvoorziening ten behoeve van langzaam verkeer.

Paragraaf 17.2.4.3 Activiteiten in gebieden met Natuurwaarden - Wechelerhoek

Subparagraaf 17.2.4.3.1 Activiteiten binnen gebiedstype Natuur - Toegegstaan - Wechelerhoek

Artikel 17.61 Toepassingsbereik - Wechelerhoek

Deze subparagraaf is van toepassing op het gebruik van gronden en bouwwerken ter plaatse van het gebiedstype Natuur - Wechelerhoek.

Artikel 17.62 Activiteiten binnen gebiedstype Natuur - Toegestaan - Wechelerhoek

1. Gronden en bouwwerken ter plaatse van het gebiedstype Natuur - Wechelerhoek mogen worden gebruikt op een wijze die, gelet op de inrichting en naar het oordeel van het bevoegd gezag, passend is bij het gebruiksdoel zoals omschreven in artikel 17.31.

2. In aanvulling op artikel 17.62, eerste lid zijn binnen het gebiedstype Natuur - Wechelerhoek ook activiteiten toegestaan ten behoeve van de houtoogst.

3. In aanvulling op het bepaalde in lid 1 geldt dat binnen de locatie Fietspad - toegestaan - Wechelerhoek de gronden mogen worden gebruikt en ingericht voor een verkeersvoorziening ten behoeve van langzaam verkeer.

Paragraaf 17.2.4.4 Agrarische activiteiten - Wechelerhoek

Subparagraaf 17.2.4.4.1 Kleinschalige en extensieve agrarische activiteiten - Toegestaan - Wechelerhoek

Artikel 17.63 Toepassingsbereik - Wechelerhoek

1. Deze subparagraaf is van toepassing op het gebruik van gronden en bouwwerken ter plaatse van het gebiedstype Agrarisch kleinschalig en extensief - Wechelerhoek

2. Onder de agrarische activiteit, als bedoeld deze subparagraaf, wordt in ieder geval begrepen:
   a. akkerbouw en teelt van gewassen op kleinschalige basis;
   b. moestuinen, pluktuinen en vergelijkbare vormen van kleinschalige voedselproductie;
   c. extensieve begrazing en overige vormen van natuur inclusief agrarisch beheer;
   d. fruitteelt, kruiden- en bloemteelt en vergelijkbare grondgebonden teelten;
   e. bijbehorende kleinschalige voorzieningen ten behoeve van gebruik en beheer, waaronder erfafscheidingen, teelt ondersteunende voorzieningen van beperkte omvang, waterhuishoudkundige voorzieningen en vergelijkbare ondersteunende voorzieningen.

3. Onder de agrarische activiteit, als bedoeld als bedoeld in deze subparagraaf, wordt in ieder geval niet begrepen:
   a. het oprichten of exploiteren van een volwaardig agrarisch bedrijf;
   b. intensieve veehouderij;
   c. grootschalige mestopslag;
   d. glastuinbouw;
   e. het gebruik van chemische gewasbeschermingsmiddelen.

Artikel 17.64 Kleinschalige en extensieve agrarische activiteiten - Toegestaan - Wechelerhoek

Kleinschalige en extensieve agrarische activiteiten, zoals bedoeld in artikel 17.63, lid 2 zijn toegestaan.

Paragraaf 17.2.4.5 Detailhandelsactiviteiten - Wechelerhoek

Subparagraaf 17.2.4.5.1 Detailhandelsactiviteiten algemeen - Vergunningplicht - Wechelerhoek

Artikel 17.65 Toepassingsbereik - Wechelerhoek

1. Deze subparagraaf is van toepassing op het gebruik van gronden en bouwwerken op de locatie Detailhandelsactiviteit - Wechelerhoek - toegestaan.

2. Als detailhandelsactiviteit algemeen, als bedoeld in deze subparagraaf, wordt aangewezen het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroepsactiviteit of bedrijfsactiviteit.

3. Onder detailhandelsactiviteit algemeen als bedoeld in deze subparagraaf wordt in ieder geval begrepen:
   a. detailhandel gericht op dagelijkse voorzieningen en op buurt- en wijkverzorgende functies, waaronder mede begrepen gemakswinkels, buurtwinkels en vergelijkbare kleinschalige voorzieningen;
   b. detailhandel die functioneel ondergeschikt is aan maatschappelijke voorzieningen;
   c. kleinschalige, woon- en buurtgerichte detailhandel.

Artikel 17.66 Detailhandelsactiviteit algemeen - Vergunningplicht - Wechelerhoek

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning detailhandelsactiviteiten algemeen, zoals bedoeld in artikel 17.65 lid 2 en 3 uit te voeren.

Artikel 17.67 Detailhandelsactiviteit algemeen - Vergunningplicht - Beoordelingsregels - Wechelerhoek

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 17.66 voor het uitvoeren van detailhandelsactiviteiten algemeen wordt verricht als:
a. de activiteit wordt uitgevoerd op de locatie Detailhandelsactiviteit - Wechelerhoek - vergunningplicht.
b. de gezamenlijke bruto vloeroppervlakte binnen de locatie Detailhandelsactiviteit - Wechelerhoek - vergunningplicht niet meer bedraagt dan 400 m² BVO.

Paragraaf 17.2.4.6 Dienstverleningsactiviteiten - Wechelerhoek

Subparagraaf 17.2.4.6.1 Dienstverleningsactiviteit algemeen - Toegestaan - Wechelerhoek

Artikel 17.68 Toepassingsbereik - Wechelerhoek

1. Deze subparagraaf is van toepassing op het gebruik van gronden en bouwwerken binnen de gebiedstypes: Dynamisch woongebied - Wechelerhoek en Voorzieningencluster - Wechelerhoek

2. Als dienstverleningsactiviteiten algemeen zoals bedoeld in deze subparagraaf wordt aangewezen: het bedrijfsmatig verlenen van diensten rechtstreeks aan particulieren of andere eindgebruikers, gericht op persoonlijke verzorging, gemak, herstel, ondersteuning of advies, waarbij het publiek rechtstreeks, al dan niet via een balie, te woord wordt gestaan en geholpen.

3. Onder dienstverleningsactiviteiten algemeen, als bedoeld in deze subparagraaf, vallen in ieder geval de volgende vormen van dienstverlening, voor zover deze naar aard en omvang wijk- en buurtgericht zijn:
   a. consumentgerichte dienstverlening, waaronder in elk geval wordt verstaan: kapperszaken, schoonheidssalons, nagelstudio's, stomerijen, wasserettes, schoenmakers, fietsenmakers, sleutelservices, telecommunicatie en reparatieservices en vergelijkbare publieksgerichte diensten;
   b. buurtgerichte, kleinschalige ondersteunende dienstverlening, waaronder in elk geval wordt verstaan: administratie- en belastingadvieskantoren, uitzendbureaus en bemiddelingsbureaus, reisbureaus, telecommunicatie en reparatieservices, post- en pakketpunten en vergelijkbare dienstverlenende bedrijven met een publieksfunctie.

Artikel 17.69 Dienstverleningsactiviteit algemeen - Toegestaan - Wechelerhoek

Dienstverleningsactiviteiten algemeen, zoals bedoeld in artikel 17.68 lid 2 en 3 zijn toegestaan.

Paragraaf 17.2.4.7 Horeca-activiteiten - Wechelerhoek

Subparagraaf 17.2.4.7.1 Horeca-activiteit tot en met categorie 2b - Wechelerhoek

Subsubparagraaf 17.2.4.7.1.1 Horeca-activiteit tot en met categorie 2b - Vergunningplicht-Wechelerhoek

Artikel 17.70 Toepassingsbereik - Wechelerhoek

1. Deze subparagraaf is van toepassing op het gebruik van gronden en bouwwerken binnen de locaties Horeca categorie 2b - vergunningplicht - Wechelerhoek.

2. Onder horeca-activiteiten categorie 2b, als bedoeld in deze subparagraaf, wordt verstaan:
   a. de activiteiten zoals opgenomen in de Staat van horeca-activiteiten;
   b. bijbehorende voorzieningen, zoals een horecaterras.

Artikel 17.71 Horeca-activiteiten categorie 2b - Vergunningplicht - Wechelerhoek

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning horeca-activiteiten, zoals bedoeld in artikel 17.70 lid 2 uit te voeren.

Artikel 17.72 Horeca-activiteiten categorie 2b - Vergunningplicht - Beoordelingsregels - Wechelerhoek

Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 17.71 voor het uitvoeren van een horeca-activiteit categorie 2b wordt verleend als:
a. de aangevraagde activiteit wordt uitgevoerd binnen het gebiedstype Horeca categorie 2b - vergunningplicht - Wechelerhoek
b. de gezamenlijke bruto vloeroppervlakte aan horeca-activiteiten binnen het gebiedstype Horeca categorie 2b - vergunningplicht - Wechelerhoek en Horeca categorie 3a - vergunningplicht - Wechelerhoek niet meer bedraagt dan 300 m^2 BVO.
c. de activiteit naar aard en omvang past binnen het karakter van de omgeving;
d. de aangevraagde activiteit zodanig plaatsvindt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat;
e. de afstand tot een geluidsgevoelige functie bedraagt ten minste 10 meter;
f. in afwijking van het bepaalde onder e is een kortere afstand toegestaan mits met onderzoek en/of door het toepassen van maatregelen, wordt aangetoond dat bij een kortere afstand sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;

Artikel 17.73 Horeca-activiteit categorie 2b - Vergunningplicht - Specifieke aanvraagvereisten - Wechelerhoek

Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 17.71 worden, in aanvulling op artikel 17.52 de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
a. een door een deskundige uitgevoerd rapport waaruit blijkt dat de activiteit qua milieusituatie passend is op de locatie; en
b. een beschrijving van de gevolgen van de activiteiten voor de omgeving.

Subparagraaf 17.2.4.7.2 Horeca-activiteiten categorie 3a - Wechelerhoek

Artikel 17.74 Toepassingsbereik - Wechelerhoek

1. Deze subparagraaf is van toepassing op het gebruik van gronden en bouwwerken binnen het gebiedstype Horeca categorie 3a - vergunningplicht - Wechelerhoek

2. Onder horeca-activiteiten categorie 3a, als bedoeld in deze subparagraaf, wordt verstaan:
   a. de activiteiten zoals opgenomen in de Staat van horeca-activiteiten;
   b. bijbehorende voorzieningen, zoals een terras.

Artikel 17.75 Horeca-activiteit categorie 3a - Vergunningplicht - Wechelerhoek

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning horeca-activiteiten, zoals bedoeld in artikel 17.74 lid 2 uit te voeren.

Artikel 17.76 Horeca-activiteiten categorie 3a - Vergunningplicht - Beoordelingsregels - Wechelerhoek

Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 17.75 voor het uitvoeren van een horeca-activiteit categorie 3a wordt verleend als:

a. de aangevraagde activiteit wordt uitgevoerd binnen het gebiedstype Horeca categorie 3a - vergunningplicht - Wechelerhoek
b. de gezamenlijke bruto vloeroppervlakte aan horeca-activiteiten binnen het gebiedstype Horeca categorie 2b - vergunningplicht - Wechelerhoek en Horeca categorie 3a - vergunningplicht - Wechelerhoek niet meer bedraagt dan 300 m^2 BVO.
c. de activiteit naar aard en omvang past binnen het karakter van de omgeving;
d. de aangevraagde activiteit zodanig plaatsvindt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat;
e. de afstand tot geluidsgevoelige functies ten minste 10 meter bedraagt;
f. in afwijking van het bepaalde onder e is een kortere afstand toegestaan mits met onderzoek en/of door het toepassen van maatregelen, wordt aangetoond dat bij een kortere afstand sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Artikel 17.77 Horeca-activiteit categorie 3a - Vergunningplicht - Specifieke aanvraagvereisten - Wechelerhoek

Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 17.75 worden, in aanvulling op artikel 17.52 de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

a. een door een deskundige uitgevoerd rapport waaruit blijkt dat de activiteit qua milieusituatie passend is op de locatie; en
b. een beschrijving van de gevolgen van de activiteiten voor de omgeving.

Subparagraaf 17.2.4.7.3 Ondergeschikte horeca-activiteiten - Wechelerhoek

Artikel 17.78 Toepassingsbereik - Wechelerhoek

1. Deze subparagraaf is van toepassing op het gebruik van gronden en bouwwerken op de locatie Ondergeschikte horeca - toegestaan - Wechelerhoek

2. Onder ondergeschikte horeca-activiteiten, als bedoeld in deze subparagraaf, wordt verstaan een vorm van horeca-activiteiten:
   a. waarvan de exploitatie normaliter géén aantasting van het woon- en leefklimaat kan veroorzaken en geen druk op de openbare orde met zich mee kan brengen; en
   b. die geëxploiteerd worden als ondersteuning aan de ter plaatse toegelaten gebruiksactiviteiten.
   c. zoals opgenomen in de Staat van horeca-activiteiten als horeca-categotie 3b.

Artikel 17.79 Ondergeschikte horeca - toegestaan - Wechelerhoek

Op de locatie Ondergeschikte horeca - toegestaan - Wechelerhoek zijn ondergeschikte horeca-activiteiten toegestaan onder de volgende voorwaarden:

a. de oppervlakte die wordt gebruikt voor horeca-activiteiten is maximaal 15% van de bedrijfsvloeroppervlakte van andere op deze locatie toegelaten gebruiksactiviteiten;
b. er is geen aparte toegang voor het horecagedeelte;
c. het exploiteren van een terras is alleen toegestaan ten behoeve van openbare inrichtingen die zijn aan te merken als sportkantine of zorginstelling.

Paragraaf 17.2.4.8 Kabels en leidingen - Wechelerhoek

Subparagraaf 17.2.4.8.1 Toepassingsbereik - Kabels en leidingen - Wechelerhoek

Artikel 17.80 Toepassingsbereik Leiding - Gas - Wechelerhoek

1. Dit artikel is van toepassing op het gebruik van gronden en bouwwerken binnen het Beperkingengebied Leiding - Gas - Wechelerhoek

2. Als leiding-gas-activiteit, als bedoeld in deze subparagraaf, wordt aangewezen het realiseren, in stand houden, beheren en beschermen van ondergrondse aardgastransportleidingen met de daarbij behorende voorzieningen, waaronder in ieder geval worden begrepen:
   a. leidingen, afsluiters, meet- en regelinstallaties en overige technische voorzieningen ten behoeve van gastransport;
   b. voorzieningen ten behoeve van beheer, onderhoud en veiligheid van de leiding;
   c. bijbehorende beschermingsstroken.

Artikel 17.81 Toepassingsbereik Hoogspanningsverbinding - Wechelerhoek

1. Dit artikel is van toepassing op het gebruik van gronden en bouwwerken binnen het Beperkingengebied Hoogspanningsverbinding - Wechelerhoek

2. Als hoogspanningsverbindingactiviteit, als bedoeld in deze subparagraaf, wordt aangewezen het realiseren, in stand houden, beheren en beschermen van bovengrondse hoogspanningsverbindingen met de daarbij behorende voorzieningen, waaronder in ieder geval worden begrepen:

   a. masten, draagconstructies, geleiders en overige technische voorzieningen ten behoeve van het transport van elektriciteit;
   b. voorzieningen ten behoeve van het beheer, onderhoud en de veiligheid van de hoogspanningsverbinding;
   c. bijbehorende beschermingsstroken.

Artikel 17.82 Toepassingsbereik Leiding - Water - Wechelerhoek

1. Dit artikel is van toepassing op het gebruik van gronden en bouwwerken binnen het Beperkingengebied Leiding - Water - Wechelerhoek

2. Als leiding-water-activiteit, als bedoeld in deze subparagraaf, wordt aangewezen het realiseren, in stand houden, beheren en beschermen van ondergrondse waterleidingen met de daarbij behorende voorzieningen waaronder in ieder geval begrepen:
   a. leidingen, afsluiters, meet- en regelinstallaties en overige technische voorzieningen ten behoeve van watertransport;
   b. voorzieningen ten behoeve van beheer, onderhoud en veiligheid van de leiding;
   c. bijbehorende beschermingsstroken.

Subparagraaf 17.2.4.8.2 Kabels en leidingen - Toegestaan - Wechelerhoek

Artikel 17.83 Activiteit Leiding - Gas - Toegestaan - Wechelerhoek

Leiding-gas-activiteiten, zoals bedoeld in artikel 17.80 lid 2 zijn toegestaan.

Artikel 17.84 Activiteit Hoogspanningsverbinding - Toegestaan - Wechelerhoek

Hoogspanningsverbindingactiviteiten, zoals bedoeld in artikel 17.81 lid 2 zijn toegestaan.

Artikel 17.85 Activiteit Leiding - Water - Toegestaan - Wechelerhoek

Leiding-water-activiteiten, zoals bedoeld in artikel 17.82 lid 2 zijn toegestaan.

Paragraaf 17.2.4.9 Maatschappelijke activiteiten - Wechelerhoek

Subparagraaf 17.2.4.9.1 Welzijnsactiviteiten - Wechelerhoek

Subsubparagraaf 17.2.4.9.1.1 Welzijnsactiviteiten - Toegestaan - Wechelerhoek

Artikel 17.86 Toepassingsbereik - Wechelerhoek

1. Deze subparagraaf is van toepassing op het gebruik van gronden en bouwwerken binnen de gebiedstypes Dynamisch woongebied - Wechelerhoek en Voorzieningencluster - Wechelerhoek.

2. Onder welzijnsactiviteiten, als bedoeld in deze subparagraaf, wordt verstaan:
   a. activiteiten die zich richten op het bevorderen, van het maatschappelijk functioneren, zelfredzaamheid en participatie van inwoners;
   b. activiteiten die naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn aan de activiteiten genoemd onder a;
   c. Voorbeelden van welzijnsactiviteiten zijn onder andere:
      1. maatschappelijk werk (gericht op algemene ondersteuning bij sociale problemen);
      2. schuldhulpverlening;
      3. dagbesteding (gericht op activering, ontmoeting, zingeving en maatschappelijke participatie)
      4. wijk- dorps- en buurthuizen.

Artikel 17.87 Welzijnsactiviteiten - Toegestaan - Wechelerhoek

Welzijnsactiviteiten zoals bedoeld in 17.86 lid 2 zijn toegestaan.

Subparagraaf 17.2.4.9.2 Sociaal-medische activiteiten - Wechelerhoek

Subsubparagraaf 17.2.4.9.2.1 Sociaal-medische activiteiten - Vergunningplicht - Wechelerhoek

Artikel 17.88 Toepassingsbereik - Wechelerhoek

1. Deze subparagraaf is van toepassing op het gebruik van gronden en bouwwerken binnen de gebiedstypes Dynamisch woongebied - Wechelerhoek en Voorzieningencluster - Wechelerhoek.

2. Onder sociaal-medische activiteiten, als bedoeld in deze subparagraaf, wordt verstaan:
   a. activiteiten die zich richten op het bevorderen, behouden of herstellen van de geestelijke gezondheid, inclusief eventueel nachtverblijf;
   b. activiteiten die naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn aan de activiteiten genoemd onder a.;
   c. voorbeelden van sociaal-medische activiteiten zijn onder andere:
      1. Geestelijke gezondheidszorg (GGZ);
      2. Verslavingszorg
      3. WMO-dagbesteding (activiteiten combineren zorg, begeleiding en soms lichte vormen van arbeidstraining of therapie)
      4. Maatschappelijk werk (gericht op ondersteuning van mensen met structurele beperkingen die langdurige problemen ervaren bij participatie en zelfredzaamheid)

Artikel 17.89 Sociaal-medische activiteiten - Vergunningplicht - Wechelerhoek

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning sociaal-medische activiteiten zoals bedoeld in 17.88 lid 2 uit te voeren.

Artikel 17.90 Sociaal-medische activiteiten - Vergunningplicht - Beoordelingsregels - Wechelerhoek

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 17.89, voor het uitvoeren van sociaal-medische activiteiten, wordt verleend als:
a. aangetoond is dat de activiteit qua milieusituatie passend is op deze locatie;
b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
   1. het straat- en bebouwingsbeeld;
   2. de woonsituatie;
   3. de verkeersveiligheid;
   4. de milieusituatie;
   5. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
   6. de parkeersituatie;
   7. de sociale veiligheid.

Artikel 17.91 Sociaal-medische activiteiten - Vergunningplicht - Specifieke aanvraagvereisten - Wechelerhoek

Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 17.89 worden, in aanvulling op artikel 17.52 de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

a. een door een deskundige uitgevoerd rapport waaruit blijkt dat de activiteit qua milieusituatie passend is op deze locatie;
b. een beschrijving van de gevolgen van de activiteiten voor de omgeving zoals bedoeld in artikel 17.90.

Subparagraaf 17.2.4.9.3 (Para)medische activiteiten - Wechelerhoek

Subsubparagraaf 17.2.4.9.3.1 (Para)medische activiteiten - Vergunningplicht - Wechelerhoek

Artikel 17.92 Toepassingsbereik - Wechelerhoek

1. Deze subparagraaf is van toepassing op het gebruik van gronden en bouwwerken binnen de gebiedstypes Dynamisch woongebied - Wechelerhoek en Voorzieningencluster - Wechelerhoek.

2. Onder (para)medische activiteiten, als bedoeld in deze subparagraaf, wordt verstaan:
   a. activiteiten die zich richten op het bevorderen, behouden of herstellen van de lichamelijke gezondheid;
   b. onder (para)medische activiteiten zoals bedoeld in deze paragraaf wordt niet verstaan een ziekenhuis;
   c. voorbeelden van (para)medische activiteiten zijn onder andere:
      1. Huisartsenpraktijken en gezondheidscentra;
      2. specialistische zorg;
      3. Tandartspraktijken;
      4. Apotheken;
      5. Verloskundigepraktijken;
      6. GGD-locaties en vaccinatiecentra;
      7. Verpleeghuizen/verzorgingshuizen, woonzorgvoorzieningen.

Artikel 17.93 (Para)medische activiteiten - Vergunningplicht - Wechelerhoek

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning (para)medische activiteiten, zoals bedoeld in 17.92 lid 2 uit te voeren.

Artikel 17.94 (Para)medische activiteiten - Vergunningplicht - Beoordelingsregels - Wechelerhoek

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 17.93, voor het uitvoeren van (para)medische activiteiten wordt verleend als:
a. de gezamenlijke bruto vloeroppervlakte aan (para)medische activiteiten binnen de gebiedstypes Dynamisch woongebied - Wechelerhoek en Voorzieningencluster - Wechelerhoek niet meer bedraagt dan 1.050m^2 BVO.
b. is aangetoond dat de activiteit qua milieusituatie passend is op deze locatie;
c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
   1. het straat- en bebouwingsbeeld;
   2. de woonsituatie;
   3. de verkeersveiligheid;
   4. de milieusituatie;
   5. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
   6. de parkeersituatie;
   7. de sociale veiligheid.

Artikel 17.95 (Para)medische activiteiten - Vergunningplicht - Specifieke aanvraagvereisten - Wechelerhoek

Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 17.93 worden, in aanvulling op artikel 17.52, de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
a. een door een deskundige uitgevoerd rapport waaruit blijkt dat de activiteit qua milieusituatie passend is op deze locatie; en
b. een beschrijving van de gevolgen van de activiteiten voor de omgeving zoals bedoeld in artikel 17.94.

Subparagraaf 17.2.4.9.4 Sociaal-culturele activiteiten - Wechelerhoek

Subsubparagraaf 17.2.4.9.4.1 Sociaal-culturele activiteiten - Toegestaan - Wechelerhoek

Artikel 17.96 Toepassingsbereik - Wechelerhoek

1. Deze subparagraaf is van toepassing op het gebruik van gronden en bouwwerken binnen de gebiedstypes Dynamisch woongebied - Wechelerhoek en Voorzieningencluster - Wechelerhoek.

2. Onder sociaal-culturele activiteiten, als bedoeld in deze subparagraaf, wordt verstaan:
   a. activiteiten die zich vanuit een maatschappelijk oogpunt richten op ontmoeting, cultuur, recreatie en educatie;
   b. activiteiten die zich richten op groepen van mensen met een gemeenschappelijk doel waarbij sociale binding, vrijwilligerswerk en gemeenschapsvorming centraal staan;
   c. activiteiten die naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn aan de activiteiten genoemd onder a en b.;
   d. voorbeelden van sociaal-culturele activiteiten zijn onder andere:
      1. culturele centra;
      2. multiculturele ontmoetingsplekken;
      3. dorps- of wijkverenigingen;
      4. expositieruimten;
      5. ruimten voor cursussen en workshops op het gebied van kunst, muziek, dans en taal;
      6. verenigingen zoals scouting, muziekvereniging, toneelvereniging, hobbyclubs.

Artikel 17.97 Sociaal-culturele activiteiten - Toegestaan - Wechelerhoek

Sociaal-culturele activiteiten, zoals bedoeld in artikel 17.96 lid 2 zijn toegestaan.

Subparagraaf 17.2.4.9.5 Educatieve activiteiten - Wechelerhoek

Subsubparagraaf 17.2.4.9.5.1 Educatieve activiteiten 1 - Vergunningplicht - Wechelerhoek

Artikel 17.98 Toepassingsbereik - Wechelerhoek

1. Deze subparagraaf is van toepassing op het gebruik van gronden en bouwwerken op de locatie Educatieve activiteiten 1 - Wechelerhoek - vergunningplicht.

2. Onder educatieve activiteiten 1, als bedoeld in deze subparagraaf, wordt verstaan:
   a. activiteiten die zijn gericht op het formeel en informeel leren en kennis overdragen aan kinderen;
   b. activiteiten die naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn aan de activiteiten genoemd onder a;
   c. voorbeelden van educatieve activiteiten 1 zijn onder andere:
      1. scholen voor primair onderwijs;
      2. voor- en naschoolse educatie.

Artikel 17.99 Educatieve activiteiten 1 - Vergunningplicht - Wechelerhoek

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning educatieve activiteiten 1, zoals bedoeld in artikel 17.98, lid 2 uit te voeren.

Artikel 17.100 Educatieve activiteiten 1 - Wechelerhoek - Vergunningplicht - Beoordelingsregels - Wechelerhoek

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 17.99 voor het uitvoeren van educatieve activiteiten 1 wordt verleend als:
a. het gezamenlijk bruto vloeroppervlakte aan educatieve activiteiten 1 binnen de locatie Educatieve activiteiten 1 - Wechelerhoek - vergunningplicht niet meer bedraagt dan 6.500 m^2 BVO;
b. is aangetoond dat de activiteit qua milieusituatie passend is op deze locatie;
c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
   1. het straat- en bebouwingsbeeld;
   2. de woonsituatie;
   3. de verkeersveiligheid;
   4. de milieusituatie;
   5. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
   6. de parkeersituatie;
   7. de sociale veiligheid.

Artikel 17.101 Educatieve activiteiten 1 - vergunningplicht - Specifieke aanvraagvereisten - Wechelerhoek

Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 17.99 worden, in aanvulling op artikel 17.52 de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
a. een door een deskundige uitgevoerd rapport waaruit blijkt dat de activiteit qua milieusituatie passend is op deze locatie; en
b. een beschrijving van de gevolgen van de activiteiten voor de omgeving zoals bedoeld in artikel 17.100.

Subsubparagraaf 17.2.4.9.5.2 Educatieve activiteiten 2 - Vergunningplicht Wechelerhoek

Artikel 17.102 Toepassingsbereik - Wechelerhoek

1. Deze subparagraaf is van toepassing op het gebruik van gronden en bouwwerken op de locatie Educatieve activiteiten 2 - Wechelerhoek - vergunningplicht

2. Onder educatieve activiteiten 2, als bedoeld in deze subparagraaf, wordt verstaan:
   a. activiteiten die zijn gericht op het formeel en informeel leren en kennis overdragen aan jongeren en volwassenen;
   b. activiteiten die naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn aan de activiteiten genoemd onder a;
   c. Voorbeelden van educatieve activiteiten zijn onder andere:
      1. scholen voor voortgezet onderwijs;
      2. scholen voor middelbaar of hoger beroepsonderwijs;
      3. naschoolse educatie;
      4. volwasseneneducatie.

Artikel 17.103 Educatieve activiteiten 2 - Vergunningplicht - Wechelerhoek

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning educatieve activiteiten 2, zoals bedoeld in artikel 17.102, lid 2 uit te voeren.

Artikel 17.104 Educatieve activiteiten 2 - Wechelerhoek - Vergunningplicht - Beoordelingsregels - Wechelerhoek

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 17.103 voor het uitvoeren van educatieve activiteiten wordt verleend als:
a. het gezamenlijk bruto vloeroppervlakte aan educatieve activiteiten 2 binnen de locatie Educatieve activiteiten 2 - Wechelerhoek - vergunningplicht niet meer bedraagt dan 7000 m^2 BVO;
b. Is aangetoond dat de activiteit qua milieusituatie passend is op deze locatie;
c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
   1. het straat- en bebouwingsbeeld;
   2. de woonsituatie;
   3. de verkeersveiligheid;
   4. de milieusituatie;
   5. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
   6. de parkeersituatie;
   7. de sociale veiligheid.

Artikel 17.105 Educatieve activiteiten 2 - Wechelerhoek - Vergunningplicht - Specifieke aanvraagvereisten - Wechelerhoek

Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 17.103 worden, in aanvulling op artikel 17.52 de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
a. een door een deskundige uitgevoerd rapport waaruit blijkt dat de activiteit qua milieusituatie passend is op deze locatie; en
b. een beschrijving van de gevolgen van de activiteiten voor de omgeving zoals bedoeld in artikel 17.104.

Subparagraaf 17.2.4.9.6 Kinderopvangactiviteiten - Wechelerhoek

Subsubparagraaf 17.2.4.9.6.1 Kinderopvangactiviteiten - Toegestaan - Wechelerhoek

Artikel 17.106 Toepassingsbereik - Wechelerhoek

1. Deze subparagraaf is van toepassing op het gebruik van gronden en bouwwerken op de locatie Kinderopvangactiviteiten - Wechelerhoek - toegestaan.

2. Onder kinderopvangactiviteiten, als bedoeld in deze subparagraaf, wordt verstaan:
   a. het professioneel en structureel verzorgen en begeleiden van kinderen buiten het eigen gezin;

Artikel 17.107 Kinderopvangactiviteiten - Toegestaan - Wechelerhoek

Kinderopvangactiviteiten zoals bedoeld in 17.106, lid 2 zijn toegestaan.

Subparagraaf 17.2.4.9.7 Religieuze en levensbeschouwelijke activiteiten - Wechelerhoek

Subsubparagraaf 17.2.4.9.7.1 Religieuze en levensbeschouwelijke activiteiten - Toegestaan - Wechelerhoek

Artikel 17.108 Toepassingsbereik - Wechelerhoek

1. Deze subparagraaf is van toepassing op het gebruik van gronden en bouwwerken binnen de gebiedstypes Dynamisch woongebied - Wechelerhoek en Voorzieningencluster - Wechelerhoek.

2. Onder religieuze en levensbeschouwelijke activiteiten, als bedoeld in deze subparagraaf, wordt verstaan:
   a. activiteiten die zich richten een visie of filosofie op het leven, voortvloeiend uit religieuze oriëntaties, culturele tradities of persoonlijke, seculiere opvattingen;
   b. activiteiten die naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn aan de activiteiten genoemd onder a;
   c. Voorbeelden van religieuze en levensbeschouwelijke activiteiten zijn onder andere:
      1. kerken, moskeeën, synagogen, tempels;
      2. ontmoetingsactiviteiten met levensbeschouwlijke insteek;
      3. rituele dienstverlening zoals een huwelijk of uitvaart.

Artikel 17.109 Religieuze en levensbeschouwelijke activiteiten - Toegestaan - Wechelerhoek

Religieuze en levensbeschouwelijke activiteiten zoals bedoeld in 17.108, lid 2 zijn toegestaan.

Subparagraaf 17.2.4.9.8 Openbare dienstverleningsactiviteiten - Wechelerhoek

Subsubparagraaf 17.2.4.9.8.1 Openbare dienstverleningsactiviteiten - Toegestaan - Wechelerhoek

Artikel 17.110 Toepassingsbereik - Wechelerhoek

1. Deze subparagraaf is van toepassing op het gebruik van gronden en bouwwerken binnen de gebiedstypes Dynamisch woongebied - Wechelerhoek en Voorzieningencluster - Wechelerhoek.

2. Onder openbare dienstverleningsactiviteiten, als bedoeld in deze subparagraaf, wordt verstaan:
   a. activiteiten waar burgers gebruik maken van overheidsdiensten of publieke instellingen voor informatie, hulp of transacties;
   b. activiteiten die naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn aan de activiteiten genoemd onder a;
   c. voorbeelden van openbare dienstverleningsactiviteiten zijn onder andere:
      1. gemeentehuizen en stadskantoren;
      2. bibliotheken;
      3. politiebureaus.

Artikel 17.111 Openbare dienstverleningsactiviteiten - Toegestaan - Wechelerhoek

Openbare dienstverleningsactiviteiten, zoals bedoeld in artikel 17.110 lid 2 zijn toegestaan.

Paragraaf 17.2.4.10 Parkeeractiviteiten - Wechelerhoek

Subparagraaf 17.2.4.10.1 Gebouwde parkeeractiviteiten - Toegestaan - Wechelerhoek

Artikel 17.112 Toepassingsbereik - Wechelerhoek

1. Deze subparagraaf is van toepassing op het gebruik van gronden en bouwwerken binnen het gebiedstype Dynamisch woongebied - Wechelerhoek

2. Als gebouwde parkeeractiviteiten, als bedoeld in deze subparagraaf, wordt aangewezen het gebruiken van gronden en bouwwerken op een centrale plek waar voertuigen veilig geparkeerd kunnen worden en waar aanvullende mobiliteitsdiensten beschikbaar kunnen zijn, zoals deelauto's, deelfietsen en laadpalen.

Artikel 17.113 Gebouwde parkeeractiviteiten - Vergunningplicht - Wechelerhoek

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning gebouwde parkeeractiviteiten, zoals bedoeld in artikel 17.112, lid 2 uit te voeren.

Artikel 17.114 Gebouwde parkeeractiviteiten - Vergunningplicht - Beoordelingsregels - Wechelerhoek

Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 17.113 voor het uitvoeren van gebouwde parkeeractiviteiten wordt verleend als:
a. de aangevraagde activiteit wordt uitgevoerd binnen het gebiedstype Dynamisch woongebied - Wechelerhoek; en
b. het totaal aantal parkeerplaatsen dat wordt gerealiseerd niet meer bedraagt dan 300.

Subparagraaf 17.2.4.10.2 Parkeren - Vergunningplicht - Wechelerhoek

Artikel 17.115 Toepassingsbereik - Wechelerhoek

1. Deze subparagraaf is van toepassing op het gebruik van gronden binnen de locatie Uitzonderingsgebied parkeren - Wechelerhoek

2. Als parkeeractiviteit, als bedoeld in deze subparagraaf, wordt aangewezen het gebruiken van gronden voor onbebouwd parkeren van gemotoriseerde voertuigen.

Artikel 17.116 Parkeeractiviteiten - Vergunningplicht - Wechelerhoek

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning parkeeractiviteiten, zoals bedoeld in artikel 17.115, lid 2 uit te voeren.

Artikel 17.117 Parkeeractiviteiten - Vergunningplicht - Beoordelingsregels - Wechelerhoek

Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 17.116 voor het uitvoeren van parkeeractiviteiten wordt verleend als:
a. de aangevraagde activiteit wordt uitgevoerd op de locatie Uitzonderingsgebied parkeren - Wechelerhoek; en
b. deze op een zorgvuldige manier landschappelijk is ingepast.

Paragraaf 17.2.4.11 Sportactiviteiten - Wechelerhoek

Subparagraaf 17.2.4.11.1 Sportactiviteiten - Toegestaan - Wechelerhoek

Artikel 17.118 Toepassingsbereik - Wechelerhoek

1. Deze subparagraaf is van toepassing op het gebruik van gronden en bouwwerken binnen de gebiedstypes Dynamisch woongebied - Wechelerhoek en Voorzieningencluster - Wechelerhoek.

2. Onder sportactiviteiten, als bedoeld in deze subparagraaf, wordt verstaan:
   a. Het geheel van lichamelijke activiteiten dat is gericht op het verbeteren of handhaven van de lichamelijke conditie en algemene gezondheid en welzijn, zoals voetbalverenigingen, tennisbanen en sportscholen.

3. Onder sportactiviteiten wordt niet verstaan: gemotoriseerde en/of gemechaniseerde sporten en sporten met dieren.

Artikel 17.119 Sportactiviteiten - Vergunningplicht - Wechelerhoek

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning sportactiviteiten, zoals bedoeld in artikel 17.118, lid 2 uit te voeren.

Artikel 17.120 Sportactiviteiten - Vergunningplicht - Beoordelingsregels - Wechelerhoek

Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 17.119 voor het uitvoeren van sportactiviteiten wordt verleend als:

a. de aangevraagde activiteit wordt uitgevoerd binnen het gebiedstype Dynamisch woongebied - Wechelerhoek en/of Voorzieningencluster - Wechelerhoek.
b. de gezamenlijke bruto vloeroppervlakte binnen het gebiedstypes Dynamisch woongebied - Wechelerhoek en Voorzieningencluster - Wechelerhoek niet meer bedraagt dan 850 m² B.V.O.

Paragraaf 17.2.4.12 Woonactiviteit - Wechelerhoek

Subparagraaf 17.2.4.12.1 Algemene regels over Woonactiviteiten - Wechelerhoek

Artikel 17.121 Toepassingsbereik - Wechelerhoek

1. Deze paragraaf is van toepassing op het gebruik van gronden en bouwwerken binnen de gebiedstypes Woongebied - Wechelerhoek en Dynamisch woongebied - Wechelerhoek

2. Als woonactiviteit, als bedoeld in deze subparagraaf, wordt aangewezen het wonen in een woning.

Artikel 17.122 Woonactiviteiten - Toegestaan - Wechelerhoek

De in artikel 17.121, lid 2 aangewezen activiteiten zijn toegestaan.

Paragraaf 17.2.4.13 Ondersteunende en ondergeschikte gebruiksactiviteiten - Wechelerhoek

Subparagraaf 17.2.4.13.1 Beroepsactiviteiten of bedrijfsactiviteiten aan huis - Wechelerhoek

Subsubparagraaf 17.2.4.13.1.1 Beroepsactiviteiten of bedrijfsactiviteiten aan huis - Toegestaan - Wechelerhoek

Artikel 17.123 Toepassingsbereik - Wechelerhoek

1. Deze paragraaf is van toepassing op het gebruik van gronden en bouwwerken binnen de gebiedstypes Woongebied - Wechelerhoek en Dynamisch woongebied - Wechelerhoek

2. Als beroepsactiviteit of bedrijfsactiviteit aan huis, als bedoeld in deze subparagraaf, wordt aangewezen het gebruik van ruimten binnen een woning, waaronder het hoofdgebouw, aan- en uitbouwen en bijgebouwen, ten behoeve van het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis.

Artikel 17.124 Beroepsactiviteiten of bedrijfsactiviteiten aan huis - Toegestaan - Wechelerhoek

1. Ondersteunende en ondergeschikte beroepsactiviteiten of bedrijfsactiviteiten aan huis, zoals bedoeld in artikel 17.123, lid 2 zijn toegestaan mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
   a. de beroepsactiviteit of bedrijfsactiviteit past qua aard, milieubelasting en uitstraling in een woonomgeving;
   b. de beroepsactiviteit of bedrijfsactiviteit heeft geen onevenredig nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredig nadelige toename van de parkeerbehoefte;
   c. maximaal 35% van de vloeroppervlakte van de woning, met in begrip van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, of ten hoogste 50 m², wordt gebruikt voor de beroepsactiviteiten of bedrijfsactiviteiten aan huis;
   d. er vinden geen detailhandelsactiviteiten of groothandelsactiviteiten plaats;
   e. er vinden geen horeca-activiteiten plaats;

f. de beroepsactiviteit of bedrijfsactiviteit wordt door een of meerdere bewoners van de woning uitgeoefend.

2. In afwijking van het eerste lid onder d, is ondergeschikte detailhandel toegestaan.

3. In afwijking van het eerste lid onder e, is een bed- en breakfast-voorziening toegestaan onder de volgende voorwaarden:
   a. de toeristische en recreatieve overnachtingsmogelijkheden functioneren als niet zelfstandige woonfunctie;
   b. de realisatie van een aparte kookgelegenheid is niet toegestaan;
   c. het authentieke uiterlijk of de verschijningsvorm van de woning wordt gehandhaafd;
   d. het aantal bedden ten dienste van de bed- and breakfast-voorziening bedraagt maximaal 4.

Subsubparagraaf 17.2.4.13.1.2 Kleinschalige kinderopvang - Toegestaan - Wechelerhoek

Artikel 17.125 Toepassingsbereik - Wechelerhoek

1. Deze subparagraaf is van toepassing op het gebruik van gronden en bouwwerken binnen de gebiedstypes Woongebied - Wechelerhoek en Dynamisch woongebied - Wechelerhoek

2. Onder kleinschalige kinderopvang, als bedoeld in deze subparagraaf, wordt verstaan:
   a. het bedrijfsmatig of anders dan om niet verzorgen, opvoeden en bijdragen aan de ontwikkeling van kinderen tot de eerste dag van de maand waarop het voortgezet onderwijs voor die kinderen begint, bestaande uit gelijktijdige opvang van ten hoogste zes kinderen, waaronder begrepen gastouderopvang en kleinschalig peuterspeelzaalwerk.

Artikel 17.126 Kleinschalige kinderopvang - Toegestaan - Wechelerhoek

Kleinschalige kinderopvang, zoals bedoeld in artikel 17.125, lid 2 is toegestaan onder de volgende voorwaarden:
a. de activiteiten zijn ondergeschikt aan de woonactiviteit;
b. het maximaal aantal kinderen dat tegelijkertijd mag worden opgevangen is 6;
c. de activiteiten passen qua aard, milieubelasting en uitstraling in een woonomgeving;
d. er is geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer;
e. er is geen nadelige toename van de parkeerbehoefte.

Subparagraaf 17.2.4.13.2 Energie-infrastructuuractiviteiten - Wechelerhoek

Subsubparagraaf 17.2.4.13.2.1 Energie-infrastructuuractiviteiten - Toegestaan - Wechelerhoek

Artikel 17.127 Toepassingsbereik - Wechelerhoek

1. Deze subparagraaf is van toepassing binnen het gebied Wechelerhoek.

2. Onder energie-infrastructuuractiviteit, als bedoeld in deze subparagraaf, wordt verstaan het realiseren, gebruiken en in stand houden van gronden en bouwwerken ten behoeve van energie-infrastructuur, waaronder warmtehuizen, warmtesilo's, transformatorstations en energieopslagvoorzieningen en functioneel ondersteunende activiteiten die noodzakelijk zijn voor de werking, bediening, beveiliging en instandhouding van de energie-infrastructuur en die op dezelfde locatie worden verricht.

Artikel 17.128 Energie infrastructuur - Toegestaan - Wechelerhoek

Energie-infrastructuuractiviteiten zoals bedoeld in artikel 17.127, lid 2 zijn toegestaan.

Subparagraaf 17.2.4.13.3 Maatschappelijk - kleinschalige buurtvoorzieningen - Wechelerhoek

Subsubparagraaf 17.2.4.13.3.1 Maatschappelijk - kleinschalige buurtvoorzieningen - Toegestaan - Wechelerhoek

Artikel 17.129 Toepassingsbereik - Wechelerhoek

1. Deze paragraaf is van toepassing op het gebruik van gronden en bouwwerken binnen de gebiedstypes Woongebied - Wechelerhoek en Dynamisch woongebied - Wechelerhoek en Voorzieningencluster - Wechelerhoek.

2. Onder kleinschalige buurtvoorzieningen, als bedoeld in deze subparagraaf, wordt verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van:
   a. kleinschalige voorzieningen voor de buurt, waaronder buurtkassen, buurtkamers, ontmoetingsruimten, buurtwerkplaatsen en vergelijkbare sociaal-maatschappelijke of collectieve voorzieningen;
   b. functioneel ondersteunende activiteiten die noodzakelijk zijn voor het gebruik, beheer en de instandhouding van de onder a genoemde voorzieningen en die op dezelfde locatie worden verricht.

Artikel 17.130 Kleinschalige buurtvoorzieningen - Toegestaan - Wechelerhoek

Kleinschalige buurtvoorzieningen zoals bedoeld in 17.129, lid 2 zijn toegestaan.

Afdeling 17.2.5 Bouwactiviteiten - Wechelerhoek

Paragraaf 17.2.5.1 Algemene regels voor bouwactiviteiten - Wechelerhoek

Artikel 17.131 Toepassingsbereik - Wechelerhoek

Deze afdeling is van toepassing op het bouwen, gebruiken en in stand houden van bouwwerken binnen het gebied Wechelerhoek.

Artikel 17.132 Verboden bouwactiviteiten - Wechelerhoek

Bouwactiviteiten anders dan opgenomen in paragraaf 17.2.5 zijn verboden.

Artikel 17.133 Meetbepalingen - Wechelerhoek

De waarden die in titel 17.2 in m, m^2 of m^3 zijn uitgedrukt, worden als volgt gemeten:
a. de afstand tussen bouwwerken onderling: hemelsbreed daar waar deze afstand het kleinst is;
b. de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen: hemelsbreed daar waar deze afstand het kleinst is;
c. de afstand tussen de zijdelingse grenzen van een bouwperceel (zijdelingse bouwperceelgrens) en een bepaald punt van het op dat bouwperceel voorkomend (hoofd)gebouw: hemelsbreed daar waar die afstand het kleinst is;
d. de bouwhoogte van een bouwwerk: loodrecht vanaf het peil tot aan het hoogste punt van het bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
e. de diepte van een aan- of uitbouw: hemelsbreed vanaf de gevel van het hoofdgebouw, waaraan de aan- of uitbouw wordt gebouwd;
f. de dakhelling: de helling van het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
g. de goothoogte van een bouwwerk: loodrecht vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellenconstructiedeel;
h. de inhoud van een bouwwerk, niet zijnde een recreatiewoning: de inhoud tussen de bovenkant van de begane grondvloer, de binnenzijde van de buitenmuren en/of scheidingsmuren en de binnenzijde van daken en dakkapellen;
i. de inhoud van een recreatiewoning: tussen de bovenkant van de begane grondvloer, de binnenzijde van de buitenmuren en/of scheidingsmuren en de binnenzijde van daken en dakkapellen, met dien verstande dat wanneer sprake is van een kelder gemeten dient te worden tussen de bovenkant van de vloer van de kelder, de binnenzijde van de buitenmuren (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de binnenzijde van daken en dakkapellen;
j. 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.

Artikel 17.134 Beoordelingsregels bouwwerken bij artikel 22.26 - Wechelerhoek

Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 22.26, wordt alleen verleend als:
a. een goede stedenbouwkundige inpassing van het bouwplan in de redelijkerwijs in beschouwing te nemen omgeving is gewaarborgd;

b. bij de beoordeling wordt voldaan aan deze voorwaarde betrekt het bevoegd gezag het stedenbouwkundig plan, bedoeld in artikel 17.136;
c. de activiteit niet in strijd is met de regels in paragraaf 17.2.5; en
d. het aangevraagde bouwwerk voldoet aan de ruimtelijke kwaliteit voor de betreffende ontwikkeling. Bij het beoordelen van de aanvraag dient de beleidsregel 'Beeldkwaliteitsplan Wechelerhoek, oktober 2026' in acht te worden genomen;
e. een gebouw levert een evenredige bijdrage aan het beheersen en beperken van de gevolgen van de klimaatverandering bijvoorbeeld met maatregelen die leiden tot een efficiënt energiegebruik, voorzieningen voor waterafvoer of groene daken op de lagere gebouwen. Voor de toetsing van een aanvraag aan dit beoordelingscriterium wordt getoetst aan de Beleidsregels toekomstbestendig bouwen Wechelerhoek.

Artikel 17.135 Uitwerking beoordelingscriteria bouwen - Wechelerhoek

Burgemeester en wethouders stellen Beleidsregels toekomstbestendig bouwen Wechelerhoek vast om het beoordelingscriterium uit artikel 17.134 sub e in te vullen of te verduidelijken. De beleidsregel gaat in ieder geval over wanneer een gebouw een evenredige bijdrage levert aan het beheersen en beperken van de gevolgen van klimaatverandering. Burgemeester en wethouders beoordelen aan de hand van die beleidsregels of diens rechtsopvolgers of een aanvraag voldoet aan het beoordelingscriterium uit artikel 17.134.

Artikel 17.136 Specifieke aanvraagvereisten bij artikel 22.35 - Wechelerhoek

Onder het bepaalde in artikel 22.35, onder k, behoort in elk geval een stedenbouwkundig plan waaruit, naar het oordeel van het bevoegd gezag, blijkt dat er een goede stedenbouwkundige inpassing van het bouwplan in de redelijkerwijs in beschouwing te nemen omgeving in voldoende mate gewaarborgd.

Artikel 17.137 Vergunningvoorschriften stedenbouwkundige inpassing - Wechelerhoek

Aan een omgevingsvergunning die wordt verleend met inachtneming van artikel 17.134, kunnen voorschriften worden verbonden die zijn gericht op het voorkomen van de aantasting van stedenbouwkundige elementen of op versterking van stedenbouwkundige kwaliteiten.

Artikel 17.138 Vergunningvoorschriften gezamenlijk geluid bij geluidgevoelige gebouwen - Wechelerhoek

Bij het verlenen van de omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 22.26 en met inachtneming van artikel 17.134, wordt het gezamenlijke geluid op de gevel van geluidgevoelige gebouwen bepaald en in de omgevingsvergunning vastgelegd.

Paragraaf 17.2.5.2 Hoofdgebouwen - Wechelerhoek

Artikel 17.139 Beoordelingsregels hoofdgebouwen bij artikel 22.26 - Wechelerhoek

1. Dit artikel is van toepassing op hoofdgebouwen met uitzondering van uitbreidingen van het hoofdgebouw.

2. Het bouwen van een hoofdgebouw is alleen toegestaan indien:

   a. de hoofdgebouwen worden gebouwd binnen het Bouwvlak - Wechelerhoek.

3. De bouwhoogte in meters bedraagt niet meer dan met de omgevingsnorm maximale bouwhoogte - Wechelerhoek aangegeven.

4. Het maximaal aantal woningen bedraagt niet meer dan met de omgevingsnorm maximaal aantal wooneenheden - Wechelerhoek aangegeven.

5. Het maximaal aantal bouwlagen bedraagt niet meer dan met de omgevingsnorm maximaal aantal bouwlagen - Wechelerhoek aangegeven.

6. De kapvorm dient in overeenstemming te zijn met de uitgangspunten zoals opgenomen in paragraaf 4.4.3, 4.5.3 en 4.6.3 van de beleidsregel 'Beeldkwaliteitsplan Wechelerhoek, oktober 2026'.

Artikel 17.140 Aanvullende beoordelingsregels bij artikel 22.26 - Afwijkende bouwregeling - 1 - Wechelerhoek

In aanvulling op het bepaalde in artikel 17.139 gelden op de locatie Afwijkende bouwregeling - Wechelerhoek de volgende beoordelingsregels:
a. de inhoud van een woning mag niet meer bedragen dan 750 m^3;
b. een woning wordt voorzien van een zadeldak.

Artikel 17.141 Aanvullende beoordelingsregels bij artikel 22.26 - Bouwhoogte - Wechelerhoek

In aanvulling op het bepaalde in artikel 17.139, derde en vijfde lid gelden ten aanzien van hoogteaccenten de volgende beoordelingsregels:
a. Een hogere bouwhoogte en een hoger aantal bouwlagen zijn toegestaan als wordt voldaan aan de uitgangspunten en criteria zoals opgenomen in paragraaf 4.8 van de beleidsregel 'Beeldkwaliteitsplan Wechelerhoek, oktober 2026';
b. Een hogere bouwhoogte en een hoger aantal bouwlagen zijn toegestaan als uit akoestisch onderzoek blijkt dat wordt voldaan aan de toepasselijke regels voor geluid op grond van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), waaronder de regels voor het toelaten van geluidgevoelige gebouwen in de nabijheid van geluidbronnen.

Paragraaf 17.2.5.3 Gebouw bouwen - Wechelerhoek

Subparagraaf 17.2.5.3.1 Parkeervoorziening bouwen - vergunningplicht - Wechelerhoek

Artikel 17.142 Parkeervoorziening bouwen - vergunningplicht - toepassingsbereik - Wechelerhoek

Deze subparagraaf is van toepassing op het bouwen, in stand houden en gebruiken van een parkeervoorziening op de locatie Uitzonderingsgebied parkeren - Wechelerhoek.

Artikel 17.143 Parkeervoorziening bouwen - vergunningplicht - Wechelerhoek

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een perkeervoorziening te bouwen, in stand te houden en te gebruiken.

Artikel 17.144 Parkeervoorziening bouwen - vergunningplicht - beoordelingsregels - Wechelerhoek

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 17.143 wordt alleen verleend als:
a. De parkeervoorziening wordt gebouwd binnen de locatie Uitzonderingsgebied parkeren - Wechelerhoek of Bouwvlak - Wechelerhoek;
b. De bouwhoogte maximaal 6 m is;
c. De goothoogte maximaal 3 m is.

Paragraaf 17.2.5.4 Bijbehorende bouwwerken - Wechelerhoek

Artikel 17.145 Beoordelingsregels bijbehorende bouwwerken bij artikel 22.26 Wechelerhoek

1. Het bouwen van een bijbehorend bouwwerk is alleen toegestaan binnen het Bouwvlak - Wechelerhoek.

2. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:
   a. bij gestapelde woningen mogen geen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd;
   b. bijbehorende bouwwerken moeten worden gebouwd op het zij- en achtererf en minimaal 2 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw;
   c. de breedte van bijbehorende bouwwerken aan de achtergevel van het hoofdgebouw mag maximaal de breedte van de achtergevel van het hoofdgebouw bedragen;

3. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 6 m;

4. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 3 m; en

5. het voorerf, zijerf en achtererf mag niet voor meer dan 50% worden bebouwd.

Artikel 17.146 Aanvullende beoordelingsregels bij artikel 22.26 - Afwijkende bouwwerkenregeling - 1 - Wechelerhoek

1. In aanvulling op het bepaalde onder 17.145 geldt binnen de locatie Afwijkende bouwregeling - 1 - Wechelerhoek de beoordelingsregel dat de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken per woning maximaal 100m^2 mag zijn.

2. In afwijking van artikel 17.145 geldt het vijfde lid niet op de locatie Afwijkende bouwregeling - 1 - Wechelerhoek.

Paragraaf 17.2.5.5 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkapping zijnde - Wechelerhoek

Subparagraaf 17.2.5.5.1 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde - Woongebied - Wechelerhoek, Voorzieningenclusters - Wechelerhoek en Dynamisch woongebied - Wechelerhoek

Artikel 17.147 Beoordelingsregels bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde - Woongebied - Wechelerhoek, Dynamisch woongebied - Wechelerhoek en Voorzieningencluster - Wechelerhoek

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde binnen de gebiedstypes Woongebied - Wechelerhoek, Dynamisch woongebied - Wechelerhoek en Voorzieningencluster - Wechelerhoek gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- en/of tuinafscheidingen voor de voorgevel van de woning mag niet meer bedragen dan 1,2 m;
b. de bouwhoogte van erf- en/of tuinafscheidingen bij gestapelde woningen mag niet meer bedragen dan 1,2 m;
c. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders mag niet meer bedragen dan 2 m;
d. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt ten hoogste 6 m;
e. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 5 m;
f. de bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt ten hoogste 4 m;
g. de bouwhoogte van nutsvoorzieningen bedraagt ten hoogste 3 m, met een maximum oppervlak van 15 m^2 ; en
h. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 m.

Subparagraaf 17.2.5.5.2 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde - Openbare ruimte - Wechelerhoek

Artikel 17.148 Beoordelingsregels bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde - Openbare ruimte - Wechelerhoek

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, binnen het gebiedstypes Wijkpark - Wechelerhoek en Water - Wechelerhoek gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt ten hoogste 6 m;
b. de bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt ten hoogste 4 m;
c. de bouwhoogte van nutsvoorzieningen bedraagt ten hoogste 3 m, met een maximum oppervlak van 15 m^2; en
d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde bedraagt ten hoogste 2 m.

Subparagraaf 17.2.5.5.3 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde - Beperkingengebieden - Wechelerhoek

Artikel 17.149 Beoordelingsregels bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde - Beperkingengebied Leiding - Gas - Wechelerhoek

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, binnen het Beperkingengebied Leiding - Gas - Wechelerhoek gelden, in afwijking van het bepaalde in artikel 17.147 en artikel 17.148, de volgende regels:

a. er mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, worden gerealiseerd ten behoeve van de leiding-gas-activiteit zoals bedoeld in artikel 17.80.
b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.

Artikel 17.150 Beoordelingsregels bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde - Beperkingengebied Hoogspanningsverbinding - Wechelerhoek

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, binnen het Beperkingengebied Hoogspanningsverbinding - Wechelerhoek gelden, in afwijking van het bepaalde in artikel 17.147 en artikel 17.148, de volgende regels:

a. er mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, worden gerealiseerd ten behoeve van de hoogspanningsverbinding zoals bedoeld in artikel 17.81;
b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 50 m.

Artikel 17.151 Beoordelingsregels bouwwerken, geen gebouwen en geen overkapping zijnde - Beperkingengebied Leiding - Water - Wechelerhoek

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, binnen het beperkingengebied Beperkingengebied Leiding - Water - Wechelerhoek gelden, in afwijking van het bepaalde in artikel 17.147 en artikel 17.148, de volgende regels:

a. er mogen alleen bouwwerken geen gebouwen en geen overkappingen zijnde worden gerealiseerd ten behoeve van de leiding-water-activiteit zoals bedoeld in 17.82;
b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.

Paragraaf 17.2.5.6 Bouwregels geluidgevoelige gebouwen - Wechelerhoek

Artikel 17.152 Bouwregels geluidgevoelige gebouwen - Wechelerhoek

Voor het bouwen van een geluidgevoelig gebouw binnen de gebiedstypes Woongebied - Wechelerhoek en Dynamisch woongebied - Wechelerhoek en gelden de volgende regels:

a. ieder hoofdgebouw dient te beschikken over een geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte waar het geluid niet hoger is dan de standaardwaarde zoals genoemd in artikel 5.78t van het Besluit kwaliteit leefomgeving;
b. per hoofdgebouw dienen zoveel mogelijk verblijfsruimten, maar in ieder geval minimaal een (hoofd)slaapkamer, aan de geluidluwe zijde te zijn gesitueerd;
c. er moet een 'niet geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen' worden gerealiseerd en in stand worden gehouden ter plaatse van de toetspunten met een waarde van 61 dB Lden of hoger, zoals opgenomen in de laatste vijf pagina's van bijlage 3 bij het akoestisch onderzoek, zoals opgenomen als bijlage 2 bij deze regels. De toetspunten zijn weergegeven in de tweede afbeelding in bijlage 2 bij het akoestisch onderzoek, zoals opgenomen als bijlage 2 bij deze regels. Deze verplichting geldt niet als vóór de start van de bouw van het geluidgevoelige gebouw, bron- of overdrachtsmaatregelen zijn getroffen die ertoe leiden dat aan de grenswaarden uit artikel 5.78u van het Bkl wordt voldaan, of als de Raalterweg is overgedragen aan de gemeente en derhalve als gemeenteweg wordt geclassificeerd.

Afdeling 17.2.6 Aanlegactiviteiten - Wechelerhoek

Paragraaf 17.2.6.1 Algemene regels voor aanlegactiviteiten - Wechelerhoek

Subparagraaf 17.2.6.1.1 Regels voor alle aanlegactiviteiten - Wechelerhoek

Artikel 17.153 Regels voor alle aanlegactiviteiten - Toepassingsbereik - Wechelerhoek

Deze paragraaf is van toepassing op het uitvoeren van aanlegactiviteiten binnen het gebied Wechelerhoek.

Artikel 17.154 Regels voor alle aanlegactiviteiten - Oogmerk - Wechelerhoek

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:

a. Archeologische monumentenzorg;
b. Beschermen van archeologische waarden;
c. Behoud, herstel en ontwikkeling van ecologische waarden;
d. Beschermen en behouden van cultureel erfgoed;
e. Behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke waarden;
f. Beschermen van kabels en leidingen;
g. Beschermen van de waterhuishouding.

Artikel 17.155 Aanlegactiviteiten uitvoeren - Toegestaan - Wechelerhoek

De volgende aanlegactiviteiten zijn toegestaan zonder omgevingsvergunning:
a. activiteiten die noodzakelijk zijn voor het uitvoeren van een bouwactiviteit, waarvoor een omgevingsvergunning is verleend op grond van paragraaf 17.2.5;
b. activiteiten in het kader van normaal beheer en onderhoud.

Artikel 17.156 Verbod aanlegactiviteiten in strijd met gebruiksactiviteiten - Wechelerhoek

Het is verboden aanlegactiviteiten uit te voeren waar bij het gebruik van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden niet in overeenstemming is met het bepaalde in paragraaf 17.2.4.

Artikel 17.157 Algemene aanvraagvereisten voor een omgevingsvergunning voor aanlegactiviteiten - Wechelerhoek

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een aanlegactiviteit worden, als op grond van deze afdeling een vergunningplicht geldt, gegevens en bescheiden verstrekt over:
a. de te gebruiken materialen;
b. de mate waarin sprake is van afvoer van grond naar een andere locatie; en
c. aanwezigheid van obstakels die in de weg staan aan het verrichten van de activiteit.

Paragraaf 17.2.6.2 Grondverzetactiviteiten uitvoeren - Wechelerhoek

Subparagraaf 17.2.6.2.1 Grondverzetactiviteiten uitvoeren - Vergunningplicht - Wechelerhoek

Artikel 17.158 Grondverzetactiviteiten uitvoeren - Toepassingsbereik - Wechelerhoek

1. Deze subparagraaf is van toepassing op het uitvoeren van grondverzetactiviteiten ter plaatse van de locatie Grondverzetactiviteiten uitvoeren - Wechelerhoek - vergunningsplicht tenzij toepassing kan worden gegeven aan artikel 17.155.

2. Onder grondverzetactiviteiten als bedoeld in deze subparagraaf wordt verstaan:
   a. egaliseren;
   b. afgraven;
   c. ontgronden;
   d. ophogen;
   e. diepploegen;
   f. plaatsen van damwanden.

Artikel 17.159 Grondverzetactiviteiten uitvoeren - Vergunningplicht Wechelerhoek

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning grondverzetactiviteiten uit te voeren.

Artikel 17.160 Grondverzetactiviteiten uitvoeren - Beoordelingsregels - Wechelerhoek

De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van grondverzetactiviteiten als bedoeld in artikel 17.159 wordt ter plaatse van de locatie Grondverzetactiviteiten uitvoeren - Wechelerhoek - vergunningsplicht alleen verleend als:
a. de aanleg van een verkeerskundige ontsluitingsweg, zoals bedoeld in artikel 17.55, is slechts toegestaan indien de ontsluitingsstructuur in overeenstemming is met het beoogde eindbeeld van de verkeersafwikkeling bij volledige realisatie van de nieuwe wijk Wechelerhoek. Dit betekent dat:
   1. minimaal 80% van de gemotoriseerde verkeersafwikkeling via de gebiedsontsluiting aan de westzijde van het plangebied plaatsvindt;
   2. maximaal 20% van de gemotoriseerde verkeersafwikkeling via één of twee gebiedsontsluitingen aan de oostzijde van het plangebied plaatsvindt; en
   3. het aantal gebiedsontsluitingen aan de oostzijde ten hoogste twee bedraagt.

Subparagraaf 17.2.6.2.2 Grondverzetactiviteiten binnen een beperkingengebied - Wechelerhoek

Subsubparagraaf 17.2.6.2.2.1 Grondverzetactiviteiten binnen Beperkingengebied Leiding - Gas - Wechelerhoek

Artikel 17.161 Toepassingsbereik- Wechelerhoek

1. Deze subparagraaf is van toepassing op het uitvoeren van grondverzetactiviteiten ter plaatse van de locatie Beperkingengebied Leiding - Gas - Wechelerhoek

2. De regels in deze subparagraaf gaan over:
   a. het ophogen en ontgraven van de bodem;
   b. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
   c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
   d. het aanleggen van oppervlakteverharding en het verharden van gronden.

Artikel 17.162 Oogmerken - Wechelerhoek

De regels in deze subparagraaf worden gesteld met het oog op:
a. het veilig realiseren, in stand houden, beheren en beschermen van een ondergrondse aardgas-transportleiding met een diameter van ten minste 159 mm en ten hoogste 324 mm en een werkdruk van ten hoogste 66,2 bar;
b. het voorkomen van schade aan de gasleiding;
c. het waarborgen van de veiligheid van personen en goederen;
d. het voorkomen van belemmeringen voor inspectie, onderhoud en beheer van de gasleiding;
e. het waarborgen van een zorgvuldig ruimtegebruik in combinatie met andere toegelaten activiteiten.

Artikel 17.163 Toegestane activiteiten zonder omgevingsvergunning - Wechelerhoek

De volgende activiteiten zijn zonder omgevingsvergunning toegestaan:
a. werkzaamheden zoals bedoeld in artikel 17.161, lid 2 voor zover deze nodig zijn voor normaal onderhoud en beheer, die worden verricht door of in opdracht van de beheerder van de leiding of het college van burgemeester en wethouders.

Artikel 17.164 Vergunningplicht - Wechelerhoek

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning de in 17.161, lid 2 aangewezen activiteiten te verrichten, tenzij artikel 17.163 van toepassing is.

Artikel 17.165 Beoordelingsregels - Wechelerhoek

De omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 17.164 kan worden verleend als het verrichten van de activiteit geen onevenredige afbreuk tot gevolg heeft van de oogmerken als bedoeld in 17.162.

Subsubparagraaf 17.2.6.2.2.2 Activiteiten op of in de bodem binnen Beperkingengebied Hoogspanningsverbinding - Wechelerhoek

Artikel 17.166 Toepassingsbereik - Wechelerhoek

1. Deze subparagraaf is van toepassing op het uitvoeren van grondverzetactiviteiten ter plaatse van de locatie Beperkingengebied Hoogspanningsverbinding - Wechelerhoek

2. De regels in deze subparagraaf gaan over:
   a. het ophogen en ontgraven van de bodem;
   b. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
   c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
   d. het aanleggen van oppervlakteverharding en het verharden van gronden.

Artikel 17.167 Oogmerken - Wechelerhoek

De regels in deze subparagraaf worden gesteld met het oog op:
a. het veilig realiseren, in stand houden, beheren en beschermen van een bovengrondse hoogspanningsverbinding met een spanning van ten hoogste 110 kV;

b. het voorkomen van schade aan en belemmeringen voor het functioneren van de hoogspanningsverbinding;
c. het waarborgen van de veiligheid van personen en goederen;
d. het veiligstellen van inspectie, onderhoud en beheer;
e. het zorgvuldig combineren van deze functie met andere toegelaten activiteiten.

Artikel 17.168 Toegestane activiteiten zonder omgevingsvergunning - Wechelerhoek

De volgende activiteiten zijn zonder omgevingsvergunning toegestaan:
a. werkzaamheden zoals bedoeld in artikel 17.166, lid 2 voor zover deze nodig zijn voor normaal onderhoud en beheer, die worden verricht door of in opdracht van de beheerder van de hoogspanningsverbinding of het college van burgemeester en wethouders.

Artikel 17.169 Vergunningplicht - Wechelerhoek

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning de in artikel 17.166, lid 2 aangewezen activiteiten te verrichten indien deze niet voldoen aan artikel 17.168.

Artikel 17.170 Beoordelingsregels - Wechelerhoek

De omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 17.169 kan worden verleend als het verrichten van de activiteit geen onevenredige afbreuk tot gevolg heeft van de oogmerken als bedoeld in artikel 17.167.

Subsubparagraaf 17.2.6.2.2.3 Grondverzetactiviteiten binnen Waterberging Zandwetering

Artikel 17.171 Toepassingsbereik - Wechelerhoek

1. Deze subparagraaf is van toepassing op de locatie Waterberging - Zandwetering - Wechelerhoek.

2. De regels in deze subparagraaf gaan over het ophogen van de bodem van gronden die voor het ophogen op of onder peil NAP 4,70 m liggen.

Artikel 17.172 Vergunningplicht - Wechelerhoek

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning de in artikel 17.171, lid 2 aangewezen activiteiten te verrichten.

Artikel 17.173 Beoordelingsregels - Wechelerhoek

De vergunning als bedoeld in artikel 17.172 wordt verleend als de waterberging die verdwijnt door de ophoging, gemeten in m^3, wordt gecompenseerd binnen de locatie Waterberging - Zandwetering - Wechelerhoek.

Paragraaf 17.2.6.3 Aanvullende regels aanlegactiviteiten

Artikel 17.174 Eisen aan aanlegactiviteiten

1. Vereisten aan het uitvoeringsplan:
   a. Het bouwrijp maken en/of woonrijp maken dient te worden beschreven in een uitvoeringsplan. Dit plan moet voldoen aan het "Handboek Eisen openbare ruimte Deventer, Versie 1.3 definitief April 2023".
   b. Het is verboden te starten met het bouwrijp maken en/of woonrijp maken, voordat burgemeester en wethouders vergunning hebben verleend voor handelen volgens het plan als bedoeld in lid 1.
   c. Het is verboden te starten met het in lid 2 bedoelde bouwrijp maken en/of woonrijp maken voordat dit is gemeld aan burgemeester en wethouders.
   d. Dit artikel geldt niet wanneer de gemeente zelf overgaat tot uitvoering van de werken en werkzaamheden voor bouwrijp maken van het kostenverhaalsgebied, de aanleg van de nutsvoorzieningen en/of de inrichting van de openbare ruimte.

2. Vereisten van een bestek:

a. Voor de uitvoering van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken en/of woonrijp maken dient een bestek te worden opgesteld dat voldoet aan het in lid 1 bedoelde plan.
b. Het is verboden te starten met de uitvoering van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken en/of woonrijp maken, voordat burgemeester en wethouders vergunning hebben verleend voor handelen volgens het in lid 1 bedoelde bestek.
c. Het is verboden te starten met de uitvoering van de in lid 2 bedoelde werken en werkzaamheden voordat dit is gemeld aan burgemeester en wethouders.
d. Dit artikel geldt niet wanneer de gemeente zelf overgaat tot uitvoering van de werken en werkzaamheden voor bouwrijp maken van het kostenverhaalsgebied, de aanleg van de nutsvoorzieningen en/of de inrichting van de openbare ruimte.

Artikel 17.175 Aanbesteding

1. Op de uitvoering van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken en/of woonrijp maken, voor zover betrekking hebbend op de openbare ruimte, is de Europese en nationale regelgeving met betrekking tot aanbestedingen en het "Inkoop- en aanbestedingsbeleid van de gemeente Deventer, vastgesteld op 24 september 2019" van toepassing.

2. Er dient een aanbestedingsprotocol te worden opgesteld dat voldoet aan de in lid 1 bedoelde regelgeving rond aanbesteding.

3. De start van de uitvoering van de werken en werkzaamheden voor de inrichting van het openbaar gebied mag pas plaatsvinden nadat burgemeester en wethouders vergunning hebben verleend voor het handelen volgens het in lid 2 bedoelde aanbestedingsprotocol.

4. De start van de uitvoering van de werken en werkzaamheden voor de inrichting van het openbaar gebied mag pas plaatsvinden nadat burgemeester en wethouders vergunning hebben verleend voor het handelen volgens het aanbestedingsverslag en het voorgenomen besluit tot gunning.

5. Het is verboden te starten met de uitvoering van de in lid 3 en lid 4 bedoelde werken en werkzaamheden voordat dit is gemeld aan burgemeester en wethouders

6. Dit artikel geldt niet wanneer de gemeente zelf overgaat tot uitvoering van de werken en werkzaamheden voor bouwrijp maken van het Kostenverhaalsgebied - Wechelerhoek, de aanleg van de nutsvoorzieningen en/of de inrichting van de openbare ruimte.

Paragraaf 17.2.6.4 Bomen en beplanting aanbrengen of verwijderen

Subparagraaf 17.2.6.4.1 Bomen en opgaande beplanting aanbrengen - vergunningplicht

Artikel 17.176 Bomen en opgaande beplanting aanbrengen - toepassingsbereik

1. Deze paragraaf is van toepassing op het aanbrengen van bomen en opgaande beplanting op de locaties Natuur - Wechelerhoek en Beperkingengebied Leiding - Gas - Wechelerhoek, tenzij toepassing kan worden gegeven aan het bepaalde in artikel 17.155.

2. Onder het aanbrengen van bomen en opgaande beplanting als bedoeld in deze paragraaf wordt verstaan:
   a. het bebossen van gronden;
   b. het beplanten met lijnvormige beplanting zoals singels, lanen, houtwallen en dergelijke.

Artikel 17.177 Bomen en opgaande beplanting aanbrengen - vergunningplicht

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning bomen en opgaande beplanting aan te brengen.

Artikel 17.178 Bomen en opgaande beplanting aanbrengen - beoordelingsregels Natuur - Wechelerhoek

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 17.177 wordt ter plaatse van de locatie Natuur - Wechelerhoek alleen verleend als geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan één of meer natuurwaarden en/of aan de mogelijkheid tot herstel daarvan.

Artikel 17.179 Bomen en opgaande beplanting aanbrengen - voorschriften Natuur - Wechelerhoek

Aan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 17.177 kunnen door het college in ieder geval de volgende voorschriften worden verbonden:

a. de verplichting tot het uitvoeren van compenserende maatregelen ten behoeve van de ecologische waarden.

Artikel 17.180 Bomen en opgaande beplanting aanbrengen - beoordelingsregels Beperkingengebied - Leiding - Gas - Wechelerhoek

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 17.177 wordt ter plaatse van de locatie Beperkingengebied Leiding - Gas - Wechelerhoek alleen verleend als dit geen onevenredige afbreuk tot gevolg heeft van de oogmerken als bedoeld in 17.162.

Subparagraaf 17.2.6.4.2 Diepwortelende beplanting aanbrengen - vergunningplicht

Artikel 17.181 Diepwortelende beplanting aanbrengen - toepassingsbereik

1. Deze paragraaf is van toepassing op het aanbrengen van diepwortelende beplanting op de locatie activiteit in archeologisch verwachtingsgebied - Wechelerhoek of Beperkingengebied Leiding - Gas - Wechelerhoek, tenzij toepassing kan worden gegeven aan het bepaalde in artikel 17.155.

2. Onder het aanbrengen van diepwortelende beplanting als bedoeld in deze paragraaf wordt verstaan het aanbrengen van bomen en andere beplanting die dieper wortelt dan 40 cm.

Artikel 17.182 Diepwortelende beplanting aanbrengen - vergunningplicht

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning diepwortelende beplanting aan te brengen.

Artikel 17.183 Diepwortelende beplanting aanbrengen - beoordelingsregels archeologie

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 17.182 wordt ter plaatse van de locatie activiteit in archeologisch verwachtingsgebied - Wechelerhoek alleen verleend als voldaan wordt aan de regels in afdeling 17.2.7.

Artikel 17.184 Diepwortelende beplanting aanbrengen - beoordelingsregels Beperkingengebied Leiding - Gas - Wechelerhoek

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 17.182 wordt ter plaatse van de locatie Beperkingengebied Leiding - Gas - Wechelerhoek alleen verleend als dit geen onevenredige afbreuk tot gevolg heeft van de oogmerken als bedoeld in 17.162.

Artikel 17.185 Diepwortelende beplanting aanbrengen - specifieke aanvraagvereisten

Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 17.182 worden, in aanvulling op artikel 17.157, de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

a. een aanduiding van de begrenzing van de locatie waarop de activiteit wordt verricht;
b. op de aanduiding zoals bedoeld onder a. een identificatie met een nummer van iedere boom of beplanting waarop de aanvraag betrekking heeft;
c. per genummerde boom of beplanting worden aangegeven wat de soort houtopstand is en wat de locatie van de houtopstand is;
d. in geval de activiteit plaatsvindt in een archeologisch verwachtingsgebied, gelden eveneens de specifieke aanvraagvereisten zoals opgenomen in artikel 17.204.

Afdeling 17.2.7 Erfgoedactiviteiten - Wechelerhoek

Paragraaf 17.2.7.1 Activiteiten uitvoeren in archeologisch verwachtingsgebied - Wechelerhoek

Subparagraaf 17.2.7.1.1 Activiteiten uitvoeren in archeologisch verwachtingsgebied - Algemene regels - Wechelerhoek

Artikel 17.186 Activiteiten uitvoeren in archeologisch verwachtingsgebied - Toepassingsbereik - Wechelerhoek

1. De regels in deze paragraaf zijn van toepassing op de locatie activiteit in archeologisch verwachtingsgebied - Wechelerhoek.

2. Onder activiteiten in archeologisch verwachtingsgebied als bedoeld in deze paragraaf worden verstaan:
   a. Bouwactiviteiten als bedoeld in paragraaf 17.2.5;
   b. Aanlegactiviteiten als bedoeld in paragraaf 17.2.6;
   c. Sloopactiviteiten zoals bedoeld in 17.2.8.
   voor zover deze activiteiten de grond roeren.

Artikel 17.187 Activiteiten uitvoeren in archeologisch verwachtingsgebied - Oogmerk - Wechelerhoek

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:
a. archeologische monumentenzorg;
b. het beschermen van archeologische (verwachtings)waarden.

Subparagraaf 17.2.7.1.2 Activiteiten uitvoeren in archeologisch verwachtingsgebied - Toegestaan - Wechelerhoek

Artikel 17.188 Activiteiten uitvoeren in archeologisch verwachtingsgebied - Toegestaan - Toepassingsbereik - Wechelerhoek

De regels in deze paragraaf zijn van toepassing op de locatie activiteit in archeologisch verwachtingsgebied - Wechelerhoek.

Artikel 17.189
Activiteiten uitvoeren in archeologisch verwachtingsgebied - Toegestaan - Maximale oppervlakte - Wechelerhoek

Het uitvoeren van een activiteiten in archeologisch verwachtingsgebied is toegestaan als voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
a. door het uitvoeren van de activiteit wordt niet meer oppervlakte in m^2 verstoord dan is opgenomen in de norm maximale oppervlakte archeologie - toegestaan - Wechelerhoek

Artikel 17.190
Activiteiten uitvoeren in archeologisch verwachtingsgebied - Toegestaan - Maximale diepte - Wechelerhoek

In afwijking van artikel 17.189 is het uitvoeren vaneen activiteit in archeologisch verwachtingsgebied eveneens toegestaan als:
a. de grond in meters niet dieper wordt geroerd dan opgenomen in de norm diepte archeologie - toegestaan - Wechelerhoek

Artikel 17.191 Activiteiten uitvoeren in archeologisch verwachtingsgebied - Toegestaan - Overig - Wechelerhoek

In aanvulling op artikel 17.189 en artikel 17.190 is het uitvoeren van activiteiten in archeologisch verwachtingsgebied eveneens toegestaan:
a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
b. in het kader van archeologisch onderzoek en/of het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
c. indien op basis van door een deskundige uitgevoerd bureauonderzoek of inventariserend veldonderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudens waardige archeologische monumenten of waarden aanwezig zijn;
d. indien de activiteiten noodzakelijk zijn met het oog op het realiseren van een bouwwerk, waarvoor een omgevingsvergunning is verleend;
e. indien de activiteiten al waren aangevangen op het moment van de inwerkingtreding van dit plan en waardoor op dat moment geen vergunning vereist was;
f. activiteiten waaraan op grond van een omgevingsvergunning of ontgrondingsvergunning is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan.

Subparagraaf 17.2.7.1.3 Activiteiten uitvoeren in archeologisch verwachtingsgebied - Meldingsplicht - Wechelerhoek

Artikel 17.192
Activiteiten uitvoeren in archeologisch verwachtingsgebied - Meldingsplicht - Toepassingsbereik - Wechelerhoek

De regels in deze paragraaf zijn van toepassing op de locatie activiteit in activiteit in archeologisch verwachtingsgebied - Wechelerhoek

Artikel 17.193 Activiteiten uitvoeren in archeologisch verwachtingsgebied - Meldingsplicht - Wechelerhoek

Het uitvoeren van een activiteit in archeologisch verwachtingsgebied is verboden zonder dit ten minste vier weken voor het begin ervan te melden.

Artikel 17.194
Activiteiten uitvoeren in archeologisch verwachtingsgebied - Meldingsplicht - Minimale diepte - Wechelerhoek

De melding zoals bedoeld in artikel 17.193 is van toepassing als:
a. de grond in meters dieper wordt geroerd dan de norm diepte archeologie - meldplicht.

Artikel 17.195
Activiteiten uitvoeren in archeologisch verwachtingsgebied - Meldingsplicht - Minimale oppervlakte - Wechelerhoek

De melding zoals bedoeld in artikel 17.193 is van toepassing als:
a. De oppervlakte van de verstoring in m^2 groter is dan de norm minimale oppervlakte archeologie - meldingsplicht.

Artikel 17.196
Activiteiten uitvoeren in archeologisch verwachtingsgebied - Meldingsplicht - Maximale oppervlakte - Wechelerhoek

De melding zoals bedoeld in artikel 17.193 is van toepassing als:
a. de oppervlakte van de verstoring in m^2 kleiner of gelijk is aan de norm maximale oppervlakte archeologie- meldingsplicht.

Artikel 17.197
Activiteiten uitvoeren in archeologisch verwachtingsgebied - Meldingsplicht - Indieningsvereisten - Wechelerhoek

Bij het melden van de grondverzetactiviteit wordt in ieder geval aangeleverd:
a. de startdatum van het uitvoeren van de werkzaamheden.

Artikel 17.198
Activiteiten uitvoeren in archeologisch verwachtingsgebied - Meldingsplicht - Archeologische waarneming - Wechelerhoek

Tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden moet door de initiatiefnemer de gelegenheid worden geboden voor een archeologische waarneming.

Paragraaf 17.2.7.2 Activiteiten uitvoeren in archeologisch verwachtingsgebied - vergunningplicht - Wechelerhoek

Artikel 17.199
Activiteiten uitvoeren in archeologisch verwachtingsgebied - Vergunningplicht - Toepassingsbereik - Wechelerhoek

Deze paragraaf is van toepassing op het uitvoeren van een grondverzetactiviteit ter plaatse van de locatie activiteit in archeologisch verwachtingsgebied - vergunningplicht, tenzij toepassing kan worden gegeven aan paragraaf 17.2.7.1.2 of 17.2.7.1.3.

Artikel 17.200 Activiteiten uitvoeren in archeologisch verwachtingsgebied - Vergunningplicht - Wechelerhoek

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een activiteit uit te voeren in archeologisch verwachtingsgebied, met dien verstande dat de minimale diepte in meters en de minimale oppervlakte in m^2 zoals bedoeld in artikel 17.201 en artikel 17.202 van toepassing zijn.

Artikel 17.201
Activiteiten uitvoeren in archeologisch verwachtingsgebied - Vergunningplicht - Minimale diepte - Wechelerhoek

De vergunningplicht zoals bedoeld in artikel 17.200 is van toepassing als:
a. de grond in meters dieper wordt geroerd dan aangegeven met de norm diepte archeologie - vergunningplicht - Wechelerhoek.

Artikel 17.202
Activiteiten uitvoeren in archeologisch verwachtingsgebied - Vergunningplicht - Minimale oppervlakte - Wechelerhoek

De vergunningplicht zoals bedoeld in artikel 17.200 is van toepassing als:
a. door de activiteiten een oppervlakte in m^2 wordt verstoord die groter is dan aangegeven met de norm minimale oppervlakte archeologie - vergunningplicht - Wechelerhoek.

Artikel 17.203
Activiteiten uitvoeren in archeologisch verwachtingsgebied - Vergunningplicht - Beoordelingsregel - Wechelerhoek

De omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 17.200 voor het uitvoeren van een activiteit in archeologisch verwachtingsgebied wordt alleen verleend als:
a. de betrokken archeologische waarden door het uitvoeren van de activiteit niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorschriften te verbinden.

Artikel 17.204
Activiteiten uitvoeren in archeologisch verwachtingsgebied - Vergunningplicht - Aanvraagvereisten - Wechelerhoek

Bij het aanvragen van de vergunning zoals bedoeld in artikel 17.200 wordt in ieder geval verstrekt:
a. een rapport waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen in voldoende mate is vastgesteld.

Artikel 17.205
Activiteiten uitvoeren in archeologisch verwachtingsgebied - Vergunningplicht - Voorschriften - Wechelerhoek

Indien uit het in artikel 17.204 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord, kunnen een of meerdere van de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning worden verbonden:
a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten of archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen in de zin van artikel 1 van de Erfgoedwet;
c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te stellen kwalificaties.

Afdeling 17.2.8 Sloopactiviteiten - Wechelerhoek

[Gereserveerd]

Afdeling 17.2.9 Milieubelastende activiteiten - Wechelerhoek

Paragraaf 17.2.9.1 Algemene bepalingen - Wechelerhoek

Artikel 17.206 Milieubelastende activiteiten - Wechelerhoek

Deze afdeling is van toepassing op het verrichten van milieubelastende activiteiten binnen het gebiedstype Wechelerhoek.

Paragraaf 17.2.9.2 Spuitzone - Wechelerhoek

Artikel 17.207 Toepassingsbereik - Wechelerhoek

Deze paragraaf is van toepassing op het gebruiken van chemische gewasbeschermingsmiddelen bij het telen van gewassen in de openlucht, als bedoeld in artikel 3.208 van het Besluit activiteiten leefomgeving.

Artikel 17.208 Gebruik van chemische gewasbeschermingsmiddelen - Verbod - Wechelerhoek

Het is verboden om op de locatie Spuitzone - Wechelerhoek chemische gewasbeschermingsmiddelen te gebruiken bij het telen van gewassen in de openlucht.

Artikel 17.209 Overgangsrecht - Wechelerhoek

Het overgangsrecht over bestaande gebruiksrechten, zoals bedoeld in artikel 17.231, is niet van toepassing op de regels over spuitzonering in deze paragraaf, binnen de locatie Spuitzone - Wechelerhoek.

Afdeling 17.2.10 Beheer en onderhoud - Wechelerhoek

Paragraaf 17.2.10.1 Woningbouwcategorieën - Wechelerhoek

Artikel 17.210 Toepassingsbereik - Wechelerhoek

De regels in deze afdeling gaan over:
a. sociale huurwoningen;
b. middeldure huur woningen;
c. betaalbare koopwoningen.

Artikel 17.211 Normadressaat - Wechelerhoek

Aan de regels van dit hoofdstuk wordt voldaan door de eigenaar of verhuurder van de woning.

Artikel 17.212 verdeling woningcategorieën - Wechelerhoek

1. De verdeling in woningcategorieën binnen Veld 1 - Wechelerhoek en Veld 2 - Wechelerhoek gezamenlijk is als volgt:
   a. Minimaal 30% sociale huurwoningen zoals bedoeld in artikel 17.4;
   b. Minimaal 40% middeldure huurwoningen of betaalbare koopwoningen zoals bedoeld in artikel 17.4.

2. Met inachtname van het bepaalde in lid 1 geldt binnen de locatie Veld 1 - Wechelerhoek een verdeling in woningcategorieën van:
   a. Minimaal 40% sociale huurwoningen; en
   b. Minimaal 40% middeldure huurwoningen of betaalbare koopwoningen.

3. Met inachtname van het bepaalde in lid 1 geldt binnen de locatie Veld 2 - Wechelerhoek een verdeling in woningcategorieën met een bandbreedte van:
   a. Minimaal 20% sociale huurwoningen; en
   b. Minimaal 40% middeldure huurwoningen of betaalbare koopwoningen.

Artikel 17.213 Instandhoudingsverplichting woningbouwcategorieën - Wechelerhoek

1. Iedere sociale huurwoning dient gedurende een termijn van tenminste 25 jaar na eerste ingebruikname voor de doelgroep als sociale huurwoning beschikbaar te blijven.

2. Iedere middeldure huurwoning dient gedurende een termijn van 15 jaar na eerste ingebruikname voor de doelgroep als middeldure huurwoning beschikbaar te blijven.

3. Iedere sociale koopwoning dient gedurende een termijn van 10 jaar na eerste ingebruikname voor de doelgroep als sociale koopwoning beschikbaar te blijven.

Artikel 17.214 verplichting tot inschrijving van de openbare registers - Wechelerhoek

De eigenaars van sociale huurwoningen en sociale koopwoningen zijn verplicht om bij het Kadaster op grond van artikel 3:17 lid 1 onder a van het Burgerlijk Wetboek in te schrijven dat de woning alleen gebruikt mag worden voor sociale huur of koop

Artikel 17.215 Doelgroepen - Wechelerhoek

1. Tot de doelgroep voor sociale huurwoningen behoren huishoudens met een inkomen tot de DAEB-inkomensgrens, als bedoeld in artikel 1 en artikel 48 van de Woningwet.

2. Tot de doelgroep voor middeldure huurwoningen behoren huishoudens met een middeninkomen, overeenkomstig artikel 10, derde en vierde lid, van de Huisvestingswet 2014 en de daarin opgenomen inkomensgrenzen.

3. Tot de doelgroep voor sociale koopwoningen behoren huishoudens met een inkomen van maximaal tweemaal het modale inkomen, zoals vastgesteld door het Centraal Planbureau (CPB).

Afdeling 17.2.11 Financiële bepalingen - Wechelerhoek

Paragraaf 17.2.11.1 Kostenverhaal - Wechelerhoek

Artikel 17.216 Waar deze afdeling geldt - Wechelerhoek

Deze afdeling geldt in het 'Kostenverhaalsgebied - Wechelerhoek'.

Artikel 17.217 Toepassingsbereik - Wechelerhoek

Deze afdeling is van toepassing het verhaal van kosten, bedoeld in artikel 13.11 van de Omgevingswet.

Artikel 17.218 Begripsbepalingen - Wechelerhoek

Voor de toepassing van de regels van deze afdeling wordt verstaan onder:

a. *bouwrijp maken*:
   1. voor zover betrekking hebbend op het uitgeefbaar gebied: het geschikt maken van de uitgeefbare gronden voor bebouwing, zoals ophogen, afgraven et cetera, en het zodanig bereikbaar maken van bouwkavels vanaf de openbare ruimte dat bebouwing op de bouwkavels kan plaatsvinden;
   2. voor zover betrekking hebbend op de openbare ruimte: de werken en werkzaamheden die nodig zijn om de openbare ruimte te kunnen inrichten;

b. *eindafrekening*: afrekening ten opzichte van een op grond van een kostenverhaalbeschikking betaalde kostenverhaalsbijdrage, als bedoeld in artikel 13.14, eerste lid, onder e, onder 2°, van de Omgevingswet;

c. *gebouwde parkeervoorziening*: een gebouwde parkeerplaats ingedeeld naar de vier categorieën zoals opgenomen in de Kostenstaat gebouwde parkeervoorzieningen Wechelerhoek, opgenomen in bijlage III;

d. *inbrengwaarde*: waarde als bedoeld in artikel 8.17 van het Omgevingsbesluit, onderscheiden in:
   1. de waarde van de gronden waar de bouwactiviteiten, bedoeld in artikel 13.11, eerste lid, van de Omgevingswet, zullen worden verricht, inclusief de waarde van de daar aanwezige, te slopen opstallen, zoals bedoeld in onderdeel B1 van de kostensoortenlijst en de waarde van de gronden die worden gebruikt voor de uitvoering van de onder A8 en A9 bedoelde werken, werkzaamheden en maatregelen, inclusief de waarde van de te slopen opstallen, zoals bedoeld in onderdeel A2 van de kostensoortenlijst;
   2. de kosten om de gronden, bedoeld onder 1, vrij te maken van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit en beperkte rechten of zakelijke lasten, zoals bedoeld in de onderdelen A3 en B2 van de kostensoortenlijst;

3. de kosten van het slopen, verwijderen en verplaatsen van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen op de gronden bedoeld onder 1, zoals bedoeld in de onderdelen A5 en B3 van de kostensoortenlijst;
4. de kosten van bodemsaneringswerkzaamheden, het dempen van oppervlaktewateren en het verrichten van grondwerken op de gronden bedoeld onder B1 van de kostensoortenlijst, zoals bedoeld in de onderdeel B4 van de kostensoortenlijst;

e. *kostensoortenlijst*: de kostensoorten, bedoeld in bijlage IV van het Omgevingsbesluit;
f. *kostenverhaalsbeschikking*: beschikking als bedoeld in artikel 13.18 van de Omgevingswet;
g. *kostenverhaalsbijdrage*: geldsom die verschuldigd is op grond van een kostenverhaalsbeschikking als bedoeld in artikel 13.18 lid 1 van de Omgevingswet;
h. *kostenverhaalsgebied*: gebied als bedoeld in artikel 13.14, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet;
i. *kostenverhaalsplichtige activiteiten*: activiteiten als bedoeld in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit;
j. *macro-aftopping*: het principe dat kosten slechts verhaald kunnen worden tot ten hoogste het bedrag van de opbrengsten minus subsidies en bijdragen van derden, zoals vastgelegd in artikel 13.14, tweede lid, van de Omgevingswet;
k. *openbare ruimte*: de ruimte die bedoeld is voor gebruik of beleving door een ieder, zoals wegen en bermen, riolen, voet- en fietspaden, parkeerplekken, groenelementen dan wel plantsoenen of parken, speelplekken, straatverlichting, brandkranen, civiele kunstwerken zoals bruggen en tunnels, duikers, boven- of ondergrondse elementen voor de buffering of afvoer van water en waterpartijen;
l. *openbare voorziening*: voorziening zoals bedoeld in onderdeel A8 van de kostensoortenlijst;
m. *uitgeefbaar gebied*: de gronden waarop het bouwprogramma gerealiseerd kan worden;
n. *uitgiftecategorie*: een van de toegedeelde functies onderscheiden naar hoogte van de potentiële grondopbrengst;
o. *woonrijp maken*: het naar de definitieve vorm inrichten van het openbare ruimte, voor zover nodig ook nadat de bebouwing voltooid is;
p. *zelf verrichte werkzaamheden*: door de initiatiefnemer van een kostenverhaalsplichtige activiteit uitgevoerde werken, werkzaamheden en maatregelen, waarvan de kosten worden verrekend met toepassing van artikel 13.18, tweede lid, onder b, van de Omgevingswet aan de hand van de Kostenraming Wechelerhoek, opgenomen in bijlage III.

Artikel 17.219 Aanvraagvereisten kostenverhaalsbeschikking - Wechelerhoek

Bij de aanvraag voor een kostenverhaalsbeschikking worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
a. een lijst met soorten en aantallen dan wel m² BVO van de kostenverhaalsplichtige activiteiten die zullen worden uitgevoerd ingedeeld naar de verschillende uitgiftecategorieën;
b. een aanduiding van de locatie waar deze activiteiten worden uitgevoerd met een opgave van het aantal m² uitgeefbare grond; en
c. een opgave van de kosten van zelf verrichte werkzaamheden, ingedeeld volgens de Kostenraming Wechelerhoek, opgenomen in bijlage III, inclusief de facturen van die werkzaamheden.

Artikel 17.220 Aanspraak op vergoeding kosten werken, werkzaamheden en maatregelen - Wechelerhoek

1. Degene die in het kostenverhaalsgebied werken, werkzaamheden en maatregelen verricht nadat de aanvraag voor een kostenverhaalsbeschikking is ingediend, kan verzoeken om een vergoeding voor de door hem gemaakte kosten voor zover die kosten niet reeds in mindering zijn gebracht op de bruto kostenverhaalsbijdrage in de kostenverhaalsbeschikking.

2. De vergoeding wordt, voor wat betreft de kosten voor de inrichting van de openbare ruimte, geweigerd als:
   a. de werken, werkzaamheden en maatregelen betrekking hebben op de inrichting van openbare ruimte en de gemeente de oplevering van de ingerichte openbare ruimte niet heeft goedgekeurd; en
   b. tussen gemeente en aanvrager geen overeenkomst tot stand is gekomen over het beheer of de koop en verkoop van de grond van die openbare ruimte.

3. De vergoeding wordt eveneens geweigerd als de gebouwde parkeervoorzieningen, zoals opgenomen in de Kostenstaat gebouwde parkeervoorzieningen Wechelerhoek, opgenomen in bijlage III, niet zijn aangelegd, voor zover de vergoeding wordt gevraagd voor de in die bijlage bedoelde gebouwde parkeervoorzieningen.

4. Bij het verzoek om vergoeding wordt een opgave van de kosten van de verrichte werken, werkzaamheden en maatregelen gevoegd, zoals deze uit facturen blijken. De opgave wordt ingedeeld volgens de Kostenraming Wechelerhoek en de Kostenstaat gebouwde parkeervoorzieningen Wechelerhoek, opgenomen in bijlage III.

5. De vergoeding is niet hoger dan de bedragen die voor de betreffende werken, werkzaamheden en maatregelen in de kostenverhaalsregels van het kostenverhaalsgebied zijn opgenomen.

Artikel 17.221 Eindafrekening - Wechelerhoek

1. Binnen twaalf weken na het uitvoeren van de in het kostenverhaalsgebied voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen stelt het college van burgemeester en wethouders bij beschikking een eindafrekening van het kostenverhaal in het kostenverhaalsgebied vast.

2. Bij de eindafrekening wordt de kostenverhaalsbijdrage, zoals betaald op basis van de kostenverhaalsbeschikking, herberekend op grond van de totale werkelijk gerealiseerde kosten na uitvoering van de voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen.

3. Als een aanvrager van een kostenverhaalsbeschikking op basis van artikel 13.20, tweede lid, van de Omgevingswet recht heeft op terugbetaling, wordt het percentage van de disconteringsvoet, bedoeld in artikel 17.227 toegepast, waarmee rente wordt vergoed vanaf de datum van de afgifte van de kostenverhaalsbeschikking.

4. Als na de vaststelling van de eindafrekening, bedoeld in eerste lid, aanvragen om kostenverhaalsbeschikkingen voor bouwactiviteiten worden gedaan, valt de verschuldigde geldsom samen met het bedrag, bedoeld in het tweede lid en ontstaat er geen recht op terugbetaling.

Artikel 17.222 Eindafrekening op verzoek - Wechelerhoek

1. Op eindafrekeningen op verzoek als bedoeld in artikel 13.20, vierde lid, van de Omgevingswet wordt jaarlijks voor 15 december door het college van burgemeester en wethouders beslist, als de verzoeken ten minste acht weken voor die datum zijn ontvangen.

2. Bij een verzoek om een eindafrekening worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
   a. een kopie van de kostenverhaalsbeschikking;
   b. een opgave van de kosten van zelf verrichte werkzaamheden, ingedeeld volgens de Kostenraming Wechelerhoek, opgenomen in bijlage III, dan wel ingedeeld naar het type gebouwde parkeervoorziening volgens de Kostenstaat gebouwde parkeervoorzieningen Wechelerhoek, opgenomen in bijlage III, inclusief facturen;
   c. als het verzoek wordt ingediend door een andere belanghebbende dan degene op wiens naam is betaald: een bewijs dat de verzoeker recht heeft op de terugbetaling; en
   d. naam, adres, telefoonnummer en rekeningnummer van verzoeker.

3. Artikel 17.221, tweede en derde lid, zijn van overeenkomstige toepassing op de eindafrekening op verzoek.

Artikel 17.223 Tijdvak voor het kostenverhaal - Wechelerhoek

Voor het kostenverhaalsgebied geldt een tijdvak van een periode van 10 jaren, welk tijdvak ingaat op de prijspeildatum van 1 januari 2026.

Artikel 17.224 Opbrengsten - Wechelerhoek

De totale opbrengsten van de gronden zijn nominaal geraamd op het bedrag conform de hierna opgenomen tabel.

Uitgiftecategorie	Aantal	VON-prijs (EUR)	Huurprijs (EUR/maand)	Grondwaarde (EUR/woning)	Grondwaarde totaal nominaal (EUR)
Sociale huur					
Appartementen					
Appartementen (A1, A2)	263		<932,93	17.550	4.615.650
Bebo woning (F)	48		<932,93	17.550	842.400
Grondgebonden					
Rijwoning (D1, D2, D3) rijwoning rug aan rug (E1, E2)	134		<932,93	22.500	3.015.000
Woonwagenstandplaats (W)	6		<932,93	16.875	101.250
Betaalbare koop					
Appartementen					
Appartement (G1)	56	>250.000, <420.000		34.052	1.906.912
Appartement (G2)	156	>250.000, <420.000		37.193	5.802.108
Bebo woning (L3, L3.2)	42	>250.000, <420.000		83.084	3.489.528
Grondgebonden					
Rijwoning (J1, J3, K)	314	>250.000, <420.000		84.659	26.582.926
Rijwoning rug aan rug (L1, L2)	42	>250.000, <420.000		88.522	3.717.924
Vrije sector koop					
Appartementen					
Appartement (M1)	64	>420.000		61.844	3.958.016
Appartement (M2)	60	>420.000		45.498	2.729.880
Grondgebonden					
Rijwoning (Q, O)	213	>420.000		109.858	23.399.754
Rijwoning (P)	52	>420.000		124.422	6.469.944
2^1 kapwoning (R)	24	>420.000		141.153	3.387.672
Vrijstaande woning (U)	52	>420.000		175.892	9.146.384
TOTAAL WONINGBOUW	**1.526**				**99.165.348**
Voorzieningen	**m² BVO**			**Grondwaarde (EUR/m² BVO)**	**Grondwaarde totaal nominaal (EUR)**
Maatschappelijke voorzieningen					
Jeugdhuis	264			180	47.520
Sportzaal	1.588			180	285.840
Basisschool	6.488			180	1.167.840
Middelbare school	6.914			180	1.244.520
Bibliotheek	263			180	47.340
Gezondheidscentrum	1.046			180	188.280
Commercieel					
Gemakswinkel	415			217	90.055
Horeca	275			217	59.675
Sportcentrum	817			219	178.923
TOTAAL VOORZIENINGEN	**18.070**				**3.309.993**
TOTAAL GENERAAL					**102.475.341**

Tabel artikel 17.224: Grondopbrengsten nominaal

Artikel 17.225 Inbrengwaarde inclusief waarden van gronden en te slopen opstallen - Wechelerhoek

1. De inbrengwaarden van de gronden binnen het kostenverhaalsgebied met de daarop eventueel te slopen opstallen in het kostenverhaalsgebied zijn geraamd op de bedragen zoals opgenomen in de volgende tabel in de onderdelen:
   a. waarde van gronden en te slopen opstallen;
   b. kosten vrijmaken van rechten, etc.;
   c. kosten van sloop en verwijdering/verplaatsing opstallen, obstakels.

Eigenaar	Waarde opstallen (EUR)	Waarde ruwe bouwgrond (EUR)	Bijkomende schaden (EUR)	Kosten van sloop (EUR)	Inbrengwaarde totaal (EUR)
1	2.559.000	18.485.350	1.312.635	265.953	**22.622.938**
2	425.000				**425.000**
3	1.632.000	9.811.750	926.349	110.000	**12.480.099**
4		67.600			**67.600**
5		2			**2**
6		1.503.750			**1.503.750**
TOTAAL	**4.616.000**	**29.868.452**	**2.238.984**	**375.953**	**37.099.389**

Tabel artikel 17.225: Inbrengwaarde

2. De kosten voor bodemsanering en grondwerk, onderdeel d als bedoeld in de definitie van inbrengwaarden, zijn verdisconteerd in de raming zoals opgenomen in artikel 17.226.

Artikel 17.226 Overige kosten waaronder investeringen buiten het kostenverhaalsgebied - Wechelerhoek

Voor de kosten van de werken, werkzaamheden en maatregelen zijn de bedragen geraamd als opgenomen in de volgende tabel. Voor de investeringen buiten het kostenverhaalsgebied geldt dat deze, waar van toepassing, geraamd zijn inclusief inbrengwaarden.

Kostensoort	EUR nominaal
Archeologisch onderzoek en uitvoeringskosten	1.640.140
Onderzoek en milieukosten	1.588.093
Saneringskosten	1.013.409
Bouwrijp maken	10.569.992
Woonrijp maken inclusief Niet Gesprongen Explosieven en Zandwetering	23.381.248
Plankosten	3.227.429
Voorbereiding en toezicht op de uitvoering	7.395.325
Onrendabel parkeren gebouwde parkeervoorzieningen	33.015.661
Investeringen buiten kostenverhaalsgebied	
VRI Raalterweg (bovenwijks, 50% toerekening, inclusief VTU, exclusief waarde grond)	502.792
Zuidelijke langzaamverkeersontsluiting inclusief VTU en inclusief waarde grond	507.843
Zuidelijke oost/west verbinding langzaam verkeer inclusief VTU en exclusief waarde grond	60.335
Bruggen ten zuiden kostenverhaalsgebied inclusief VTU en exclusief waarde grond	110.051
Wandelpad ten zuidoosten kostenverhaalsgebied inclusief VTU en inclusief waarde grond	77.923
Opwaarderen wandelpad Frieswijkerweg inclusief VTU en inclusief waarde grond	29.141
TOTAAL	**83.119.382**

Tabel artikel 17.226: Overige kosten grondexploitatie

Artikel 17.227 Parameters voor rente, discontering en indexering van kosten en opbrengsten - Wechelerhoek

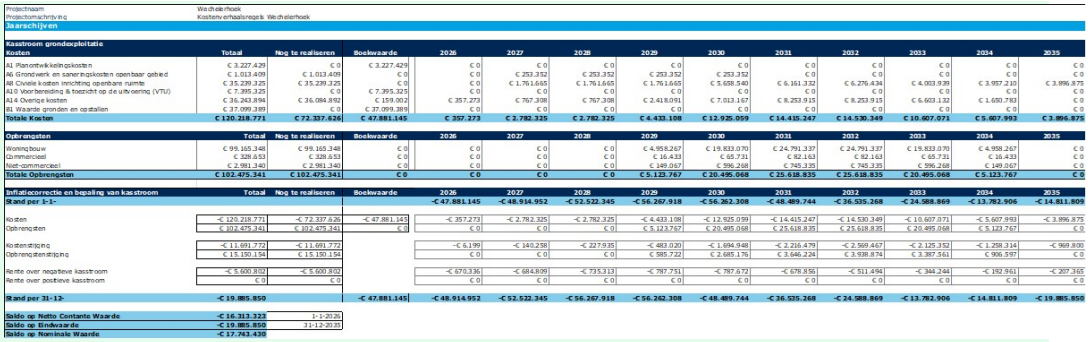
Voor het toerekenen van rente, discontering en indexering van de kosten en opbrengsten zijn de parameters gehanteerd, uitgaande van een prijspeil van 1 januari 2026 bij een looptijd zoals genoemd in artikel 17.223, alles conform de volgende tabel.

Parameter	Waarde
Kostenstijging algemeen 2026	3,50%
Kostenstijging algemeen 2027-2028	3,00%
Kostenstijging algemeen 2029 e.v.	2,00%
Kostenstijging plankosten 2026	3,14%
Kostenstijging plankosten 2027	4,38%
Kostenstijging plankosten 2028	4,20%
Kostenstijging plankosten 2029 e.v.	4,50%
Opbrengstenstijging 2026	4,00%
Opbrengstenstijging 2027-2028	3,00%
Opbrengstenstijging 2029	2,00%
Opbrengstenstijging 2030 e.v.	1,00%
Disconteringsvoet	2,00%
Rentekosten	1,40%
Renteopbrengsten	1,40%
Startdatum	1-jan-26
Einddatum	31-dec-35

Tabel artikel 17.227: Parameters

Artikel 17.228 Fasering en contante kosten en opbrengsten - Wechelerhoek

1. Met toepassing van de kosten- en opbrengstenparameters als bedoeld in artikel 17.227 zijn de kosten en opbrengsten in de tijd uitgezet en contant gemaakt. Cijfermatig leidt dit tot onderstaande opzet.



Prosjectnaam	Wechelerhoek													
Prosjectomschrijving	Kostenverhaalsregels Wechelerhoek													
Jaarschijven														
Kaastroom grondexploitatie														
Kosten	**Totaal**	**Nog te realiseren**	**Boekwaarde**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**	**2033**	**2034**	**2035**	
A1 Planontwikkelingskosten	€ 3.227.429	€ 0	€ 3.227.429	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	
A6 Grondwerk en saneringskosten openbaar gebied	€ 1.013.409	€ 1.013.409	€ 0	€ 0	€ 253.352	€ 253.352	€ 253.352	€ 253.352	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	
A8 Civiele kosten inrichting openbare ruimte	€ 35.239.325	€ 35.239.325	€ 0	€ 0	€ 1.761.665	€ 1.761.665	€ 1.761.665	€ 5.638.640	€ 6.161.332	€ 6.276.434	€ 4.003.939	€ 3.957.210	€ 3.896.875	
A10 Voorbereiding & toezicht op de uitvoering (VTU)	€ 7.395.325	€ 0	€ 7.395.325	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	
A14 Overige kosten	€ 36.243.896	€ 36.084.892	€ 159.012	€ 357.273	€ 767.308	€ 767.308	€ 2.418.091	€ 7.013.167	€ 8.253.915	€ 8.253.915	€ 6.603.132	€ 1.650.783	€ 0	
B1 Waarde gronden en opstallen	€ 37.099.389	€ 0	€ 37.099.389	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	
Totale Kosten	**€ 120.218.771**	**€ 72.337.626**	**€ 47.881.145**	**€ 357.273**	**€ 2.782.325**	**€ 2.782.325**	**€ 4.433.108**	**€ 12.925.059**	**€ 14.415.247**	**€ 14.530.349**	**€ 10.607.071**	**€ 5.607.993**	**€ 3.896.875**	
Opbrengsten	**Totaal**	**Nog te realiseren**	**Boekwaarde**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**	**2033**	**2034**	**2035**	
Woningbouw	€ 99.165.348	€ 99.165.348	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 4.958.267	€ 19.833.070	€ 24.791.337	€ 24.791.337	€ 19.833.070	€ 4.958.267	€ 0	
Commercieel	€ 328.653	€ 328.653	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 16.433	€ 65.731	€ 82.163	€ 82.163	€ 65.731	€ 16.433	€ 0	
Niet-commercieel	€ 2.981.340	€ 2.981.340	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 149.067	€ 596.268	€ 745.335	€ 745.335	€ 596.268	€ 149.067	€ 0	
Totale Opbrengsten	**€ 102.475.341**	**€ 102.475.341**	**€ 0**	**€ 0**	**€ 0**	**€ 0**	**€ 5.123.767**	**€ 20.495.068**	**€ 25.618.835**	**€ 25.618.835**	**€ 20.495.068**	**€ 5.123.767**	**€ 0**	
Inflatiecorrectie en bepaling van kasstroom	**Totaal**	**Nog te realiseren**	**Boekwaarde**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**	**2033**	**2034**	**2035**	
Stand per 1-1-				**-€ 47.881.145**	**-€ 48.914.952**	**-€ 52.522.345**	**-€ 56.267.918**	**-€ 56.262.308**	**-€ 48.489.744**	**-€ 36.535.268**	**-€ 24.588.869**	**-€ 13.782.906**	**-€ 14.811.809**	
Kosten	-€ 120.218.771	-€ 72.337.626	-€ 47.881.145	-€ 357.273	-€ 2.782.325	-€ 2.782.325	-€ 4.433.108	-€ 12.925.059	-€ 14.415.247	-€ 14.530.349	-€ 10.607.071	-€ 5.607.993	-€ 3.896.875	
Opbrengsten	€ 102.475.341	€ 102.475.341	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 5.123.767	€ 20.495.068	€ 25.618.835	€ 25.618.835	€ 20.495.068	€ 5.123.767	€ 0	
Kostenstijging	-€ 11.691.772	-€ 11.691.772		-€ 6.199	-€ 140.238	-€ 227.935	-€ 483.020	-€ 1.694.948	-€ 2.216.479	-€ 2.569.467	-€ 2.125.352	-€ 1.258.314	-€ 969.800	
Opbrengstenstijging	€ 15.190.154	€ 15.190.154		€ 0	€ 0	€ 0	€ 585.722	€ 2.685.176	€ 3.646.224	€ 3.938.874	€ 3.387.561	€ 906.597	€ 0	
Rente over negatieve kasstroom	-€ 5.600.802	-€ 5.600.802		-€ 670.336	-€ 684.809	-€ 715.113	-€ 787.751	-€ 787.672	-€ 678.856	-€ 511.494	-€ 344.244	-€ 192.961	-€ 207.365	
Rente over positieve kasstroom	€ 0	€ 0		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	
Stand per 31-12-	**-€ 19.885.850**		**-€ 47.881.145**	**-€ 48.914.952**	**-€ 52.522.345**	**-€ 56.267.918**	**-€ 56.262.308**	**-€ 48.489.744**	**-€ 36.535.268**	**-€ 24.588.869**	**-€ 13.782.906**	**-€ 14.811.809**	**-€ 19.885.850**	
Saldo op Netto Contante Waarde	**-€ 16.313.323**	1-1-2026												
Saldo op Eindwaarde	**-€ 19.885.850**	31-12-2035												
Saldo op Nominale Waarde	**-€ 17.743.430**													

Tabel artikel 17.228, eerste lid

2. De kostenverhaalsbijdrage wordt berekend aan de hand van de contant gemaakte kosten en opbrengsten voor de contante kosten zoals opgenomen in de volgende tabel.

Kostensoort	EUR nominaal	EUR contant
Inbrengwaarde	37.099.389	34.973.942
Archeologisch onderzoek en uitvoeringskosten	1.640.140	1.609.366
Onderzoek en milieukosten	1.588.093	1.534.699
Saneringskosten	1.013.409	994.395
Bouwrijp maken	10.569.992	10.450.361
Woonrijp maken inclusief Niet Gesprongen Explosieven en Zandwetering	23.381.248	23.604.695
Plankosten	3.227.429	3.042.528
Voorbereiding en toezicht op de uitvoering	7.395.325	6.971.642
Onrendabel parkeren gebouwde parkeervoorzieningen	33.015.661	33.134.384
Investeringen buiten kostenverhaalsgebied		
VRI Raalterweg (bovenwijks, 50% toerekening, inclusief VTU, exclusief waarde grond)	502.792	503.099
Zuidelijke langzaamverkeersontsluiting inclusief VTU en inclusief waarde grond	507.843	511.160
Zuidelijke oost/west verbinding langzaam verkeer inclusief VTU en exclusief waarde grond	60.335	61.450
Bruggen ten zuiden kostenverhaalsgebied inclusief VTU en exclusief waarde grond	110.051	110.770
Wandelpad ten zuidoosten kostenverhaalsgebied inclusief VTU en inclusief waarde grond	77.923	78.896
Opwaarderen wandelpad Frieswijkerweg inclusief VTU en inclusief waarde grond	29.141	29.505
TOTAAL	**120.218.771**	**117.610.892**

Tabel artikel 17.228, tweede lid: contant gemaakte kosten

3. De kostenverhaalsbijdrage wordt berekend aan de hand van de contant gemaakte kosten en opbrengsten voor de contante opbrengsten per uitgiftecategorie zoals opgenomen in de volgende tabel.

Uitgiftecategorie	Grondwaarde totaal nominaal (EUR)	Grondwaarde totaal contant (EUR)
Sociale huur		
Appartementen		
Appartementen (A1, A2)	4.615.650	4.562.601
Bebo woning (F)	842.400	832.718
Grondgebonden		
Rijwoning (D1, D2, D3) rijwoning rug aan rug (E1, E2)	3.015.000	2.980.348
Woonwagenstandplaats (W)	101.250	100.086
Betaalbare koop		
Appartementen		
Appartement (G1)	1.906.912	1.884.995
Appartement (G2)	5.802.108	5.735.423
Bebo woning (L3, L3.2)	3.489.528	3.449.422
Grondgebonden		
Rijwoning (J1, J3, K)	26.582.926	26.277.403
Rijwoning rug aan rug (L1, L2)	3.717.924	3.675.193
Vrije sector koop		
Appartementen		
Appartement (M1)	3.958.016	3.912.526
Appartement (M2)	2.729.880	2.698.505
Grondgebonden		
Rijwoning (Q, O)	23.399.754	23.130.815
Rijwoning (P)	6.469.944	6.395.584
2^1 kapwoning (R)	3.387.672	3.348.737
Vrijstaande woning (U)	9.146.384	9.041.263
TOTAAL WONINGBOUW	**99.165.348**	**98.025.619**
Voorzieningen	**Grondwaarde totaal nominaal (EUR)**	**Grondwaarde totaal contant (EUR)**
Maatschappelijke voorzieningen		
Jeugdhuis	47.520	46.974
Sportzaal	285.840	282.555
Basisschool	1.167.840	1.154.418
Middelbare school	1.244.520	1.230.216
Bibliotheek	47.340	46.796
Gezondheidscentrum	188.280	186.116
Commercieel		
Gemakswinkel	90.055	89.020
Horeca	59.675	58.989
Sportcentrum	178.923	176.867
TOTAAL VOORZIENINGEN	**3.309.993**	**3.271.951**
TOTAAL GENERAAL	**102.475.341**	**101.297.570**

Tabel artikel 17.228, derde lid: contant gemaakt opbrengsten naar uitgiftecategorie

Artikel 17.229 Verhaalbare kosten na toepassing macro-aftoppingstoets - Wechelerhoek

Het bedrag aan totaal te verhalen kosten na toepassing van de macroaftopping is het saldo onderaan de navolgende tabel, berekend door het totale niveau van de contant gemaakte opbrengsten te nemen, en het totale niveau van de contant gemaakte kosten, alles conform de volgende tabel.

Element	EUR
Contante kosten (1/1/2026)	117.610.892
Contante opbrengsten (1/1/2026)	101.297.570
Maximaal verhaalbare kosten (1/1/2026)	101.297.570

Tabel artikel 17.229: Macro-aftopping

Artikel 17.230 Verdeling van de verhaalbare kosten over de activiteiten - Wechelerhoek

1. De bruto-kostenverhaalsbijdrage in de kostenverhaalsbeschikking wordt bepaald door
   a. het bedrag per uitgiftecategorie wonen te vermenigvuldigen met het aantal te realiseren woningen binnen de betreffende uitgiftecategorie; en
   b. het bedrag per m² BVO per uitgiftecategorie maatschappelijke respectievelijk commerciële voorzieningen te vermenigvuldigen met het aantal te realiseren m² BVO binnen de betreffende uitgiftecategorie,

   alles conform onderstaande tabel 'Verhaalbare kosten per uitgiftecategorie'.

Uitgiftecategorie	Verhaalbare kosten/woning bruto (EUR/woning)
Sociale huur	
Appartementen	
Appartementen (A1, A2)	17.348
Bebo woning (F)	17.348
Grondgebonden	
Rijwoning (D1, D2, D3) rijwoning rug aan rug (E1, E2)	22.241
Woonwagenstandplaats (W)	16.681
Betaalbare koop	
Appartementen	
Appartement (G1)	33.661
Appartement (G2)	36.766
Bebo woning (L3, L3.2)	82.129
Grondgebonden	
Rijwoning (J1, J3, K)	83.686
Rijwoning rug aan rug (L1, L2)	87.505
Vrije sector koop	
Appartementen	
Appartement (M1)	61.133
Appartement (M2)	44.975
Grondgebonden	
Rijwoning (Q, O)	108.595
Rijwoning (P)	122.992
2^1 kapwoning (R)	139.531
Vrijstaande woning (U)	173.870
Voorzieningen	**Verhaalbare kosten/m^2 BVO bruto (EUR/m^2 BVO)**
Maatschappelijke voorzieningen	
Jeugdhuis	178
Sportzaal	178
Basisschool	178
Middelbare school	178
Bibliotheek	178
Gezondheidscentrum	178
Commercieel	
Gemakswinkel	215
Horeca	215
Sportcentrum	216

Tabel artikel 17.230: Verhaalbare kosten per uitgiftecategorie

2. Om in de kostenverhaalsbeschikking tot de netto-kostenverhaalsbijdrage te komen wordt een aftrek toegepast van de inbrengwaarden en van kosten, die voorafgaand aan de aanvraag van de kostenverhaalsbeschikking, gemaakt zijn voor de gronden die in de aanvraag van de kostenverhaalsbeschikking zijn opgenomen. Het gaat om onderdelen B1, B2, B3 en B4 van de kostensoortenlijst, opgenomen in bijlage IV bij het Omgevingsbesluit.

3. De in het tweede lid bedoelde aftrek geldt, voor wat betreft de onderdelen B3 en B4 van de kostensoortenlijst, opgenomen in bijlage IV bij het Omgevingsbesluit, voor de kosten van werken, werkzaamheden en maatregelen die de aanvrager heeft gemaakt voor de kavels tot het moment van het indienen van de aanvraag, met dien verstande dat voor deze onderdelen de werkelijke kosten in aftrek worden gebracht, maar dat deze niet hoger kunnen zijn de raming, bedoeld in artikel 17.225 en artikel 17.226. De kostenopgave dient door aanvrager onderbouwd te worden met brondocumenten, zoals facturen. Deze worden door de gemeente gecontroleerd op juistheid.

4. Het bedrag van de in het tweede lid bedoelde netto-kostenverhaalsbijdrage wordt, tot de datum van verlening van de kostenverhaalsbeschikking, vermeerderd met het percentage van de rente, zoals genoemd in de tabel van artikel 17.227.

Afdeling 17.2.12 Overgangsrecht - Wechelerhoek

Artikel 17.231 Overgangsrecht met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken - Wechelerhoek

1. Het gebruik van gronden en bouwwerken, in het gebied Wechelerhoek, dat bestond op het tijdstip waarop afdeling 17.2 van het omgevingsplan in werking is getreden, en dat als gevolg van die titel in strijd is met de regels over gebruiksactiviteiten, mag worden voortgezet.

2. Het bepaalde in het eerste lid, is niet van toepassing op het gebruik dat voorafgaand aan inwerkingtreding van afdeling 17.2 reeds in strijd was met de voorheen geldende regels in het omgevingsplan over gebruiksactiviteiten in het gebied Wechelerhoek daaronder mede begrepen de overgangsbepalingen daarvan.

3. Het is verboden het strijdige gebruik, als bedoeld in het eerste lid, te veranderen in een ander met het omgevingsplan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot.

4. Indien het strijdig gebruik, als bedoeld in het eerste lid, na inwerkingtreding van afdeling 17.2, voor een periode van langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

5. In afwijking van het bepaalde in het eerste lid is het overgangsrecht niet van toepassing op het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van het houden van vee en daarmee samenhangende agrarische bedrijfsactiviteiten, voor zover deze activiteiten zijn beëindigd ter uitvoering van de in artikel 17.51 opgenomen voorwaardelijke verplichting. Hervatting van deze activiteiten is niet toegestaan.

Artikel 17.232 Overgangsrecht met betrekking tot bouwwerken - Wechelerhoek

1. Een bouwwerk, in het gebied Wechelerhoek, dat aanwezig was op het tijdstip waarop afdeling 17.2 in werking is getreden, en dat als gevolg van die wijziging in strijd is met de regels over bouwactiviteiten die titel, mag:
   a. in stand worden gehouden, gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd en in vernieuwde of veranderde staat in stand worden gehouden; of
   b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit, geheel worden vernieuwd of veranderd en in vernieuwde of veranderde staat in stand worden gehouden, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
   c. mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot.

2. Een bouwwerk in het gebied Wechelerhoek, waarop het overgangsrecht voor bestaande bouwwerken in het tijdelijke deel van het omgevingsplan, als bedoeld in artikel eerste, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet, van toepassing is, mag in stand worden gehouden.

3. Onder een bouwwerk, in het gebied Wechelerhoek, dat aanwezig was op het tijdstip waarop afdeling 17.2 in werking is getreden, wordt in deze afdeling tevens verstaan: 'een bouwwerk dat in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen'.

4. Het bepaalde in het eerste lid is niet van toepassing op een bouwwerk dat weliswaar aanwezig was op het tijdstip dat deze wijziging van het omgevingsplan in werking is getreden, maar is gebouwd zonder vergunning en in strijd was met de voorheen geldende regels in het omgevingsplan over bouwactiviteiten in het gebied Wechelerhoek, daaronder begrepen de overgangsbepalingen daarvan.

B

Hoofdstuk 17 wordt geplaatst na hoofdstuk 21. Hoofdstuk 17 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk ~~17~~ 18

[Gereserveerd]

C

Hoofdstuk 18 wordt geplaatst na hoofdstuk 17. Hoofdstuk 18 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk ~~18~~ 19

[Gereserveerd]

D

Hoofdstuk 19 wordt geplaatst na hoofdstuk 18. Hoofdstuk 19 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk ~~19~~ 20

[Gereserveerd]

E

Hoofdstuk 20 wordt geplaatst na hoofdstuk 19. Hoofdstuk 20 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk ~~20~~ 21

[Gereserveerd]

F

Bijlage I wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage I Overzicht Informatieobjecten

activiteit in archeologisch verwachtingsgebied - Wechelerhoek	/join/id/regdata/gm0150/2026/a1d6ac4a40a74f7b9688f24ac532b12a/nld@2026-11-16;09172068
Afwijkende bouwregeling - 1 - Wechelerhoek	/join/id/regdata/gm0150/2026/2b91c7a257a544a9b23f9aabf84728a6/nld@2026-11-16;09172068
Agrarisch kleinschalig en extensief - Wechelerhoek	/join/id/regdata/gm0150/2026/db8142c4638646fe9b4f6d5798f9ebff/nld@2026-11-16;09172068
Archeologie waarde 2 - Wechelerhoek	/join/id/regdata/gm0150/2026/0216cce7230f42dda235d22b0fbbce2b/nld@2026-11-16;09172068
Archeologie waarde 3 - Wechelerhoek	/join/id/regdata/gm0150/2026/799640e6bb244677a031110260bfde17/nld@2026-11-16;09172068
Archeologie waarde 4 - Wechelerhoek	/join/id/regdata/gm0150/2026/1be9ae8f3a8b4fcd8ef0e969557a44f7/nld@2026-11-16;09172068
bedrijfsverzamelgebouw - verbod	/join/id/regdata/gm0150/2026/5bef90f7ae0b420ba9aca4dff3a82984/nld@2026-09-30;07481009
Beperkingengebied Hoogspanningsverbinding - Wechelerhoek	/join/id/regdata/gm0150/2026/2d3f3c6a88ab48418b463787d0b4c351/nld@2026-11-16;09172068
Beperkingengebied Leiding - Gas - Wechelerhoek	/join/id/regdata/gm0150/2026/e15d49fa1106492fb4d627914895a590/nld@2026-11-16;09172068
Beperkingengebied Leiding - Water - Wechelerhoek	/join/id/regdata/gm0150/2026/ed009801d7ef4791b886dbbda1e41290/nld@2026-11-16;09172068
Bouwvlak - Wechelerhoek	/join/id/regdata/gm0150/2026/3c5ce5ff199241999a1739da807fb6d0/nld@2026-11-16;09172068
Busbaanzone - Wechelerhoek	/join/id/regdata/gm0150/2026/a8f0a18c8d754e358bfe832106488558/nld@2026-11-16;09172068
Detailhandelsactiviteit - Wechelerhoek - toegestaan	/join/id/regdata/gm0150/2026/c97dd7f7c3b94af8be6698a50b84c2b3/nld@2026-11-16;09172068
diepte archeologie - toegestaan - Wechelerhoek	/join/id/regdata/gm0150/2026/92a8ae0c06364a0e84503c8153eff94a/nld@2026-11-16;09172068
diepte archeologie - vergunningplicht - Wechelerhoek	/join/id/regdata/gm0150/2026/071b9ab2bce7435e905fe81f824de328/nld@2026-11-16;09172068
Dynamisch woongebied - Wechelerhoek	/join/id/regdata/gm0150/2026/477403de3dc24aa69afeffedcba886ca/nld@2026-11-16;09172068

Educatieve activiteiten 1 - Wechelerhoek - vergunningplicht	/join/id/regda-ta/gm0150/2026/47ec6cf4062a400d92fa5056f85605c1/nld@2026-11-16;09172068
Educatieve activiteiten 2 - Wechelerhoek - vergunningplicht	/join/id/regda-ta/gm0150/2026/d22bdd3cb1d14a849f5aee404a5b8e69/nld@2026-11-16;09172068
Fietspad - toegestaan - Wechelerhoek	/join/id/regda-ta/gm0150/2026/fc11d3fb1f1e44329ffe534e9cfe8d32/nld@2026-11-16;09172068
Gebiedsontsluitingsweg - Wechelerhoek - toegestaan	/join/id/regda-ta/gm0150/2026/1c62b7123ffc4f3fb99f67c92fe1622e/nld@2026-11-16;09172068
Grondverzetactiviteiten uitvoeren - Wechelerhoek - vergunningsplicht	/join/id/regda-ta/gm0150/2026/99429c58db914fd498f6a5fa19af-ca50/nld@2026-11-16;09172068
Horeca - Wechelerhoek	/join/id/regda-ta/gm0150/2026/c911cd7edf4b47068899349c1fce81f5/nld@2026-11-16;09172068
Horeca categorie 2b - vergunningplicht - Wechelerhoek	/join/id/regda-ta/gm0150/2026/4c47674e25674cb1a8ce04f3b47f6ee9/nld@2026-11-16;09172068
Horeca categorie 3a - vergunningplicht - Wechelerhoek	/join/id/regda-ta/gm0150/2026/0f46df57669146f48f7a282f82a2669f/nld@2026-11-16;09172068
Kinderopvangactiviteiten - Wechelerhoek - toegestaan	/join/id/regda-ta/gm0150/2026/d395d824674a457d95f100b51521f1a7/nld@2026-11-16;09172068
Kostenverhaalsgebied - Wechelerhoek	/join/id/regda-ta/gm0150/2026/8b951f8b0751438c823e0b94afa74459/nld@2026-11-16;09172068
Landschapspark Zandwetering/Groen - Wechelerhoek	/join/id/regda-ta/gm0150/2026/8c3cf92c902641efb68b6513df659e84/nld@2026-11-16;09172068
maximaal aantal bouwlagen - Wechelerhoek	/join/id/regda-ta/gm0150/2026/2caac1253e024c499d53d061fe48e062/nld@2026-11-16;09172068
maximaal aantal wooneenheden - Wechelerhoek	/join/id/regda-ta/gm0150/2026/c6b1af6c4d0944baa38fb00c82b3bcb0/nld@2026-11-16;09172068
maximale bouwhoogte - Wechelerhoek	/join/id/regda-ta/gm0150/2026/82a499b5b4574ed5944ca4ebf3981c6a/nld@2026-11-16;09172068
maximale oppervlakte archeologie - toegestaan - Wechelerhoek	/join/id/regda-ta/gm0150/2026/83e9731b94424289ae67eb97c500e24a/nld@2026-11-16;09172068
minimale oppervlakte archeologie - vergunningplicht - Wechelerhoek	/join/id/regda-ta/gm0150/2026/26dc3082d1bb4d21b0067b1994d1625e/nld@2026-11-16;09172068
Natuur - Wechelerhoek	/join/id/regda-ta/gm0150/2026/a6746a21f8ac4932a32cf91490d9e9bc/nld@2026-11-16;09172068
Ondergeschikte horeca - toegestaan - Wechelerhoek	/join/id/regda-ta/gm0150/2026/359f9107cdd746fb82ff9aef8d51db21/nld@2026-11-16;09172068

opslag- en garageboxen - verbod	/join/id/regdata/gm0150/2026/d3c9b5c98a5245f59c21a276197d74b0/nld@2026-09-30;07481009
Spuitzone - Wechelerhoek	/join/id/regdata/gm0150/2026/ddb20c86f3174c368bda6a1d99ed6f7d/nld@2026-11-16;09172068
Uitzonderingsgebied parkeren - Wechelerhoek	/join/id/regdata/gm0150/2026/d90463e8e28549c7ad6ddc9728af386c/nld@2026-11-16;09172068
Veld 1 - Wechelerhoek	/join/id/regdata/gm0150/2026/5402441ce1c14fadb9ee06848f3fd440/nld@2026-11-16;09172068
Veld 2 - Wechelerhoek	/join/id/regdata/gm0150/2026/5cbc9e96f3d34898b1a1b40a6a8a7bf3/nld@2026-11-16;09172068
Voorzieningencluster - Wechelerhoek	/join/id/regdata/gm0150/2026/bade2e3f4d084d68a362e10d4ad98f36/nld@2026-11-16;09172068
Water - Wechelerhoek	/join/id/regdata/gm0150/2026/3fc42e3e63424d1ba45d665a07cd2205/nld@2026-11-16;09172068
Waterberging - Zandwetering - Wechelerhoek	/join/id/regdata/gm0150/2026/1afff1cf5c6f47e9aad66463b81fd26f/nld@2026-11-16;09172068
Wechelerhoek	/join/id/regdata/gm0150/2026/50ecf25bacc3426c9705a8826c7df011/nld@2026-11-16;09172068
Wijkpark - Wechelerhoek	/join/id/regdata/gm0150/2026/02d6c8de86194ebc9c13da0a8dbfbde8/nld@2026-11-16;09172068
Woongebied - Wechelerhoek	/join/id/regdata/gm0150/2026/6f033ebbf0834a4bba05d2b8d040216d/nld@2026-11-16;09172068

G

Na bijlage II wordt een bijlage ingevoegd, luidende:

Bijlage III Overzicht Documentenbijlagen

Kostenstaat gebouwde parkeervoorzieningen Wechelerhoek	/join/id/regdata/gm0150/2026/e991b6fcfcc44647b590665267145979/nld@2026-11-16;09172068
Kostenraming Wechelerhoek	/join/id/regdata/gm0150/2026/73b139dc6afe4e47bcc1f0974ffcdcd2/nld@2026-11-16;09172068
Staat van horeca-activiteiten	/join/id/regdata/gm0150/2026/c4391c43d5ad44bc99dd2d06b95038d4/nld@2026-11-16;09172068

Motivering

1 Motivering

In de bijlage vindt u de Motivering ETFAL Wechelerhoek.

I Overzicht Documentenbijlagen

Motivering ETFAL Wechelerhoek /join/id/pubdata/gm0150/2026/32a208e779f44a268fa58d9416db9de1/nld@2026-11-16;09172068