

Wijzigingsplan Wijngaardstraat 55



versie 16 mei 2012
vastgesteld

Inhoudsopgave

<u>Inhoudsopgave.....</u>	<u>2</u>
<u>H.1 Inleiding en beschrijving project.....</u>	<u>3</u>
<u>H.2 Onderzoeksresultaten t.a.v. de ontwikkelingen.....</u>	<u>5</u>
<u>Water.....</u>	<u>5</u>
<u>Milieubeheer.....</u>	<u>5</u>
<u>Geluidhinder.....</u>	<u>5</u>
<u>Luchtkwaliteit.....</u>	<u>5</u>
<u>Externe Veiligheid.....</u>	<u>6</u>
<u>Bodemkwaliteit.....</u>	<u>7</u>
<u>Flora en fauna.....</u>	<u>7</u>
<u>Duurzaam bouwen en energie.....</u>	<u>8</u>
<u>Archeologie.....</u>	<u>8</u>
<u>Kabels en leidingen.....</u>	<u>10</u>
<u>Verkeer en parkeren.....</u>	<u>10</u>
<u>Welstand.....</u>	<u>10</u>
<u>H.3 Economische en maatschappelijk uitvoerbaarheid.....</u>	<u>11</u>
<u>Economische uitvoerbaarheid.....</u>	<u>11</u>
<u>Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....</u>	<u>11</u>
<u>H.4 Planregels.....</u>	<u>11</u>
<u>Artikel 30 lid 2 Anti-dubbeltelbepaling.....</u>	<u>11</u>
<u>Artikel 38 Overgangsrecht gebruik</u>	<u>11</u>
<u>Artikel 38 Overgangsrecht bouwwerken.....</u>	<u>12</u>
.....	<u>12</u>
<u>Plankaart.....</u>	<u>13</u>
<u>Bijlage 1 Wijzigingbesluit.....</u>	<u>14</u>

H.1 Inleiding en beschrijving project

In Bestemmingsplan Binnenstad, door de Raad van de gemeente Oudewater in 2006 vastgesteld, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het bouwen van kleinschalige stadswoningen aan de westzijde van de Wijngaardstraat.



Wijngaardstraat ter hoogte van de bouwlocatie

Deze wijzigingsbevoegdheid is gebaseerd op artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en houdt in dat het onder voorwaarden het mogelijk is kleinschalige stadswoningen te bouwen (bestemming: woondoeleinden).

De voorwaarden zijn opgenomen in artikel 35 van het bestemmingsplan Binnenstad: *Wijzigingsbevoegdheid II*

- a. de woningen mogen uitsluitend aaneen worden gebouwd;*
- b. de goothoogte mag ten hoogste 4 m bedragen;*
- c. de bouwhoogte mag ten hoogste 7 m bedragen;*
- d. de voorgevel van de woning dient op de grens met de bestemming Verblijfsgebied te worden gebouwd;*
- e. ten behoeve van de functie dient, binnen het gebied waar de wijzigingsbevoegdheid van toepassing is, te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;*
- f. het straat- en stadsbeeld mag niet onevenredig worden geschaad;*
- g. met dien verstande dat de gronden ter plaatse van het Plesmanplantsoen tevens kunnen worden aangewend ten behoeve van de aanleg van parkeerplaatsen.*

Te bebouwen perceel, Wijngaardstraat 57

Aan de Wijngaardstraat (kadastraal B-5286), is een volledig bebouwde schuur aanwezig. Op dit terrein zullen twee kleinschalige stadswoningen voor starters worden gerealiseerd. De planvorming is inmiddels in een vergevorderd stadium. De initiatiefnemer heeft namelijk op 2 december 2011 bij de gemeente een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend ten behoeve van de sloop van de schuur en de bouw van twee kleinschalige stadswoningen. Het onderhavige project is gelegen in de binnenstad van Oudewater.

Aangezien het bouwperceel nu een erfbestemming heeft, is het niet mogelijk de omgevingsvergunning conform het huidige bestemmingsplan te verlenen. Met toepassing

van de opgenomen wijzigingsbevoegdheid is verlening van een omgevingsvergunning echter wel mogelijk. Daarom is dit wijzigingsplan opgesteld. In dit plan wordt onderbouwd waarom toepassing wordt gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid.

Ruimtelijke en functionele analyse

De locatie voor het bouwen van de twee kleinschalige stadswoningen is gelegen in de binnenstad van Oudewater aan de Wijngaardstraat. De Wijngaardstraat heeft voornamelijk een “achterkantfunctie”. Dit betekent dat er veel schuren en garages aan gelegen zijn. In 2001 is een studie gedaan naar de herinrichting van de Wijngaardstraat, waarvan per 1 oktober 2001 een tussenbalans is opgemaakt. In overleg met de Rijksdienst voor de Monumentenzorg, de welstandscommissie en de stedenbouwkundige, is een aantal stedenbouwkundige uitgangspunten geformuleerd. Ten behoeve van overleg met bewoners en belanghebbenden is een overleggroep geformeerd. Uiteindelijk is geconcludeerd dat er mogelijkheden kunnen worden geboden om langs de westzijde van de Wijngaardstraat, tussen de Oude Huygensteeg en de Gasthuissteeg en tussen de Gasthuissteeg en de Regensteeg, kleinschalige stadswoningen te realiseren. Hiertoe is een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan binnenstad opgenomen (wijzigingsbevoegdheid II).

Het plangebied ligt bovendien in het beschermd stadsgezicht (klasse C) en is beschermd vanwege archeologische waarden.

De Wijngaardstraat is t.o.v. de hoofdstructuren voornamelijk te ervaren als een gebied met bebouwing die minder allure heeft. De bouwhoogtes zijn beperkter, de architectonische vormgeving is soberder en er zijn minder details op en in de gevel aangebracht. Het beeld wordt mede bepaald door bijgebouwen en erfafscheidingen behorende bij de panden aan de hoofdstraten. Het kleur- en materiaalgebruik komt overeen met die van de hoofdstraten in de binnenstad: traditionele materialen, hoofdzakelijk baksteen, pleisterwerk, gebakken pannen, hout (met name voor bijgebouwen) en natuursteen in natuurlijke kleuren of oud-Hollandse kleurstellingen.

Beschrijving ontwikkelingen

Het wijzigingsplan heeft betrekking op de bouw van twee kleinschalige stadswoningen (totale inhoud ca. 420 m³). Aangezien deze ontwikkeld wordt op de bestemming erf, is de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid nodig. De achterliggende gronden met de bestemming erf, buiten het vlak waar de wijzigingsbevoegdheid van toepassing is, maken geen onderdeel uit van dit wijzigingsplan.



H.2 Onderzoeksresultaten t.a.v. de ontwikkelingen

Water

Er vindt bij uitvoering van het plan geen vergroting van het verhard oppervlak plaats, aangezien het plangebied momenteel al voor 100% verhard is. Van een noodzaak tot extra waterberging is daarom geen sprake.

Het plan heeft geen relevante gevolgen voor waterkeringen, watergangen of de grondwaterstand.

Milieubeheer

In de directe omgeving (Leeuweringerstraat, Lange Burgwal, Reijersteeg en Wijngaardstraat) zijn enkele inrichtingen gevestigd welke onder de Wet Milieubeheer vallen. Deze zijn in het conceptplan aangeduid als Wm-plichtige inrichtingen. Geen van deze inrichtingen is echter vergunningplichtig; ze vallen allen onder algemene regels (Activiteitenbesluit). Het betreft detailhandel en horecabedrijven, en geen agrarische bedrijven. Gelet op de reeds aanwezige woningen zal het nieuw te realiseren plan voor deze bedrijven geen belemmering opleveren. Er zijn op basis van deze inventarisatie geen bedrijven aan te geven die bijzondere aandacht behoeven.

Geluidhinder

Aangezien voor de Wijngaardstraat een 30 km/u regime is vastgesteld, geldt voor deze weg niet de zonering van de Wet geluidhinder en zijn de voorkeurs- en grenswaarde van deze wet niet van toepassing.

Desondanks zal de voorgevel van de nieuwe woning wel een zekere geluidbelasting ondervinden van het wegverkeer op de Wijngaardstraat, doordat deze dicht op de straat zal worden gerealiseerd. Uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat het wijzigingsplan leidt tot een prettig woon- en leefklimaat.

Hoewel de voorkeurswaarde en grenswaarde van de Wet Geluidhinder niet van toepassing zijn, is het mogelijk dat de voorkeurswaarde soms wel overschreden wordt als gevolg van de zeer korte afstand tussen de gevel en de weg. Verplaatsing van de gevel naar een locatie verder van de weg gelegen is echter niet wenselijk uit stedenbouwkundig oogpunt. De lage verkeersintensiteit in het algemeen, het 30 km/ uur regime van de Wijngaardstraat en omliggende starten en het lage aandeel zwaar verkeer in het bijzonder, leidt tot de conclusie dat van een onaanvaardbare geluidbelasting geen sprake zal zijn.

Daarnaast mag ervan worden uitgegaan dat het wettelijk binnenniveau qua geluid (Bouwbesluit) evenmin wordt overschreden indien voldoende gevelisolatie wordt toegepast.

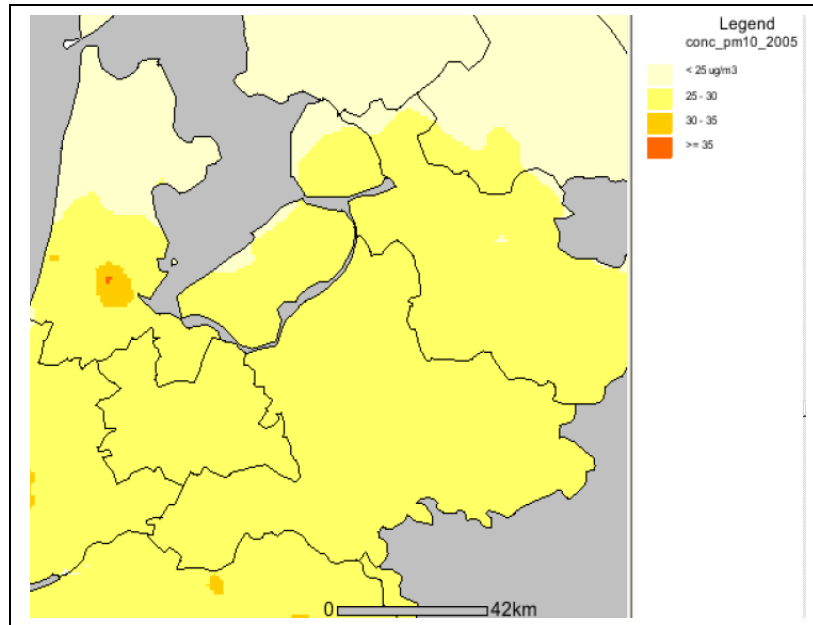
Van andere relevante geluidbronnen (spoorweg en/of industrie) in de directe omgeving van het plangebied is geen sprake.

Luchtkwaliteit

De luchtverontreiniging (normering etc.) dient te worden onderzocht wanneer projecten worden gerealiseerd van ten minste 1000 woningen, omdat deze in betekende mate

kunnen bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. In dit geval is dat uiteraard niet aan de orde.

Verder is uit de rapportage 'Monitoring NSL' gebleken dat er zelfs bij de voor Oudewater zwaarste verkeersbelaste rekenpunten – nabij de provinciale weg N228 – geen overschrijdingen van de normering Luchtkwaliteit plaatsvinden ($40 \mu\text{g}/\text{m}^3$). Aangezien de verkeersbelasting om het plangebied (veel) lager zijn, kan verder onderzoek op dit punt achterwege blijven.

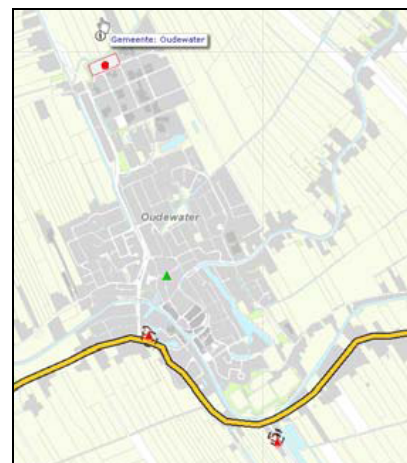


Grootschalige concentratiekaart luchtverontreiniging, Levering 2006

Externe Veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's voor de omgeving bij een eventueel ongeval met gevaarlijke stoffen. Per categorie worden de gevolgen voor de risico's besproken:

- *Bedrijven vallend onder Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).* Er zijn in de directe omgeving van de woningen geen bedrijven gevestigd die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).
- *Bedrijven met afstandsnormen voor veiligheid op grond van overige milieuwetgeving, zoals Vuurwerkbesluit of Activiteitenbesluit.* Er zijn in de directe omgeving geen bedrijven gevestigd met een overig veiligheidsrisico. Propaantanks zijn in dit gedeelte van de gemeente Oudewater voor zover bekend niet aanwezig.
- *Het vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor en water.* Wegen, spoorwegen en vaarwegen met structureel en grootschalig vervoer van gevaarlijke stoffen liggen niet in de buurt van het plan. Voor de gemeentelijke en provinciale wegen die aansluiten op



de rijksweg A12 is in de gemeente Oudewater een routing voor gevaarlijke stoffen vastgesteld. Over de vastgestelde route mag uitsluitend bestemmingsverkeer rijden. De route loopt niet door het centrum. Voor noodzakelijk transport ten behoeve van laden en/of lossen van gevaarlijke stoffen buiten de vastgestelde routes is een ontheffing nodig. Aan deze ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden om een veiligere leefomgeving te realiseren. Er kan door het centrum van Oudewater dus wel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvinden van de niet-routeplichtige stoffen (zoals benzine) en routeplichtige stoffen met ontheffing (zoals propaan), maar de frequentie daarvan is dermate laag dat daardoor geen risico's ontstaan die ruimtelijk relevant zijn.

- *Het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.* Volgens de “Risico-evaluatie vervoer gevaarlijke stoffen per buisleiding van 25 april 2003 (AVIV Adviserende ingenieurs)” én de Belemmeringenkaart “infrastructuur” van het Streekplan ligt er in of bij het plangebied géén buisleiding voor transport van gevaarlijke stoffen zoals aardgas of benzine waar rekening mee gehouden zou moeten worden. Het normale gasnet voor huishoudens en bedrijven valt overigens niet binnen het kader van externe veiligheid.

Conclusie die getrokken kan worden is dat het verlenen van medewerking aan het wijzigen van de bestemming voor de realisatie van de woningen niet in strijd is met het beleid en regelgeving ten aanzien van externe veiligheid.

Bodemkwaliteit

Ten behoeve van de voorgestane ontwikkeling is in het plangebied onderzoek verricht naar de bodem. Dit onderzoek is uitgevoerd door Lawijn milieu-advies en vastgelegd in de rapportage:

- Verkennend bodemonderzoek Wijngaardstraat, perceel B5286 te Oudewater (rapportnummer 11.1281-A1), d.d. november 2011.

Uit het rapport blijkt dat er geen sprake is van een (vermoedelijk) ernstige bodemverontreiniging en dat de bodem geschikt is voor de toekomstige woonbestemming. Aangezien in pandig asbest wordt gesloopt, kan volstaan worden met een terreininspectie om vast te stellen dat er geen (sloop)materialen zijn achtergebleven. Er hoeven geen nadere voorschriften op het gebied van bodemkwaliteit aan het wijzigingsplan of de omgevingsvergunning verbonden te worden.

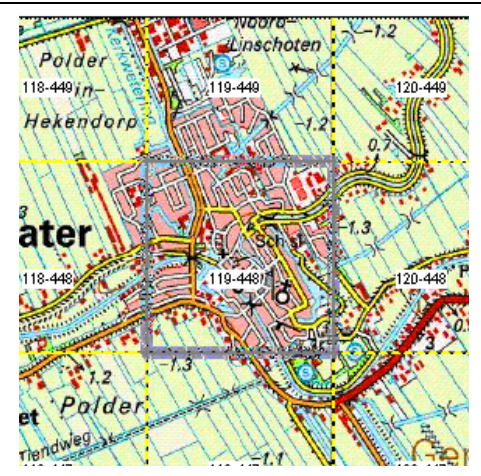
Op basis van de verkregen onderzoeksresultaten uit bovengenoemd rapport wordt geconcludeerd dat er zich geen belemmeringen vormen voor onderhavig bouwplan.

Flora en fauna

De Flora- en Faunawet regelt de bescherming van planten- en diersoorten in Nederland. Op grond van deze wet moet de beoogde ruimtelijke ingreep getoetst worden op mogelijke versturende gevolgen voor planten en dieren. Beoordeeld dient te worden of de zogenoemde gunstige staat van instandhouding van eventueel aanwezige beschermde soorten in het geding is. Het plangebied is momenteel volledig verhard. Daarnaast ontbreken elementen als een spouw, isolatiepanelen of andere holle ruimtes, waardoor de te slopen opstallen niet geschikt zijn als verblijfplaats van doelsoorten als vogels, gebouwbewonende vleermuizen en soort als de steenmarter. De te slopen opstallen zijn tevens erg laag en zijn derhalve minder geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen (zelfs indien de constructie geschikt zou zijn). Door de (geografische) situering en de aard van de te slopen opstallen zijn andere (streng en strikt) beschermde soorten ook niet te

verwachten. Zodoende is er geen sprake van een aantasting van het leefmilieu van planten en dieren. Nader ecologisch onderzoek naar (de invloed van het plan op) de flora en fauna is dus niet nodig.

Rapportage voor kilometerhok X:119 / Y:448						
Soortgroep	FF1*	FF23*	H/V*	RL*	Volledigheid*	Detail*
Vaatplanten	2				goed	-
Mossen			0	0	goed	1975-1990
Korstmossen			0	0	matig	51-100%
Paddestoelen					niet	1991-2006
Zoogdieren	1	1	1		slecht	51-100%
Broedvogels		1		2	goed	0%
Watervogels		10			redelijk	0%
Reptielen					niet	1992-2006
Amfibieën	2	0	0	0	slecht	0%
Vissen					niet	1992-2006
Dagvlinders					redelijk	51-100%
Nachtvlinders					matig	1980-2005
Libellen					matig	1992-2006
Sprinkhanen					redelijk	1992-2006
Overige ongewervelden					slecht	1992-2006



De natuurbeschermingswet beschermt de belangrijkste natuurgebieden in Nederland door ze als zodanig aan te wijzen. Het plangebied is niet gelegen in of direct nabij zo'n natuurgebied. De vogelrichtlijn is bedoeld om de in het wild levende vogelsoorten en de aangewezen leefgebieden te beschermen. De Habitatrichtlijn is bedoeld om de biologische diversiteit te waarborgen en de natuurlijke habitats, de wilde flora en fauna in stand te houden. Het plangebied, noch de directe omgeving is aangewezen in het kader van voornoemde richtlijnen.

Duurzaam bouwen en energie

De gemeente Oudewater concretiseert duurzaam bouwen door te werken met GPR-gebouw. Dit heeft zij o.a. gedaan door een ambitie te formuleren: minimaal een 7 op alle thema's op GPR gebouw, te weten Energie, Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde. De gemeente Oudewater heeft een licentie van GPR-Gebouw en heeft daarmee ondertussen de nodige praktijkervaringen op gedaan. De initiatiefnemer kan gebruik maken van deze licentie. Het behalen van een 7 wordt als een meerwaarde gezien bij de te verlenen omgevingsvergunning. De energiebesparing zit al verwerkt in de strengere EPC-norm voor nieuwbouw die vanaf 1 januari 2011 geldt op grond van het Bouwbesluit.

Archeologie

Het hele plangebied van het bestemmingsplan Oudewater is aangemerkt als een archeologische waardevol gebied, waarin de mogelijk aanwezige archeologische waarden worden beschermd middels een onderzoeksverplichting bij verstoringen dieper dan 30 cm en groter dan 30 m². Het in 2010 vastgestelde Archeologiebeleid (en onderliggende onderzoeken) biedt echter iets ruimere ontheffingscriteria van de onderzoeksverplichting voor dit gebied (categorie 1): verstoringen tot 30 cm onder maaiveldniveau en tot 50 m². Het nieuwe bouwwerk wordt grotendeels gebouwd ter plaatse van de huidige schuur. Deze schuur is momenteel voorzien van een betonnen vloer. Deze bestaande betonnen vloer zal worden verwijderd en er zal een nieuwe betonnen vloer worden aangebracht met

deels een vorstrand. Onder het geheel komt een isolatiepakket en geen kruipruimte om de bodem zo min mogelijk te verstoren. Bovengenoemde uitgangspunten zijn vastgelegd in het funderingsdetail welke onderdeel is van de omgevingsvergunning.

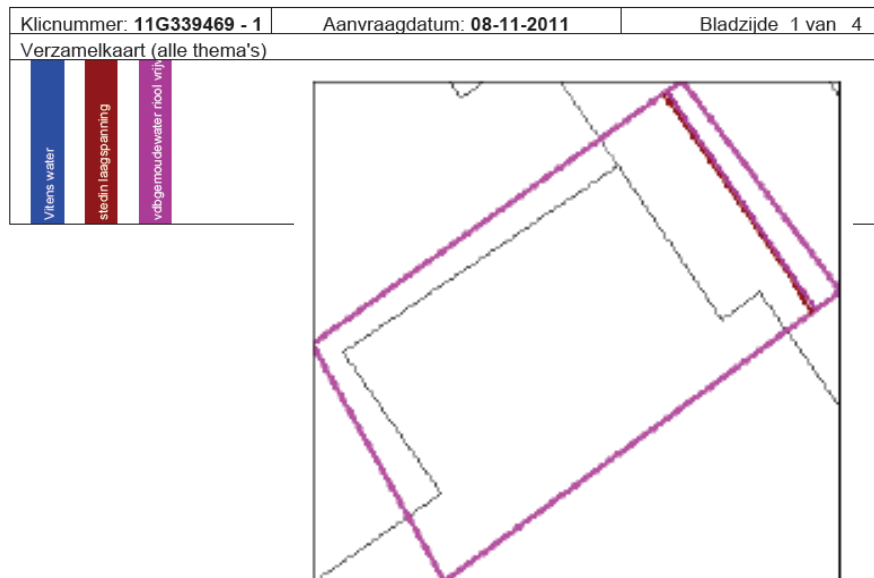
Tevens zijn er graafwerkzaamheden nodig buiten de contouren van de huidige schuur. Deze graafwerkzaamheden zullen dieper zijn dan 30 cm onder maaiveld. Deze graafwerkzaamheden zullen zoveel mogelijk worden beperkt, maar zijn noodzakelijk voor het realiseren van het gebouw (zie onderstaande afbeelding)

Gelet op de totale oppervlakte (75 m²) en de diepte (meer dan 30 cm onder het maaiveld), betekent dat op grond van het archeologiebeleid vooronderzoek nodig is, wat in dit geval gecombineerd kan worden met een veldonderzoek. Zodoende moeten aanvullende voorschriften verbonden worden aan de omgevingsvergunning.



Kabels en leidingen

Er liggen geen planologisch relevante leidingen in of nabij het plangebied. Bij de uitvoering van (bouw- of graaf)werkzaamheden is het de uitvoerder verplicht een Klic-melding te verrichten om ook andere, minder relevante leidingen te beschermen. Op 8 november 2011 is deze uitgevoerd (referentienummer 11G339469), waaruit blijkt dat er geen belemmerende kabels en leidingen op het perceel zijn.



Verkeer en parkeren

In de wijzigingsbevoegdheid is als voorwaarde opgenomen dat parkeren op eigen terrein opgelost wordt. Aangezien een oplossing op eigen terrein niet mogelijk is, moet een bijdrage gestort worden in het parkeerfonds.

Het parkeerfonds gaat uit van een parkeernorm van 1,5 bij woningen die kleiner zijn dan 80 m² bruto vloeroppervlakte en van 2 parkeerplaatsen bij grotere woningen. Voor een normparkeerplaats dient € 5.000,- per parkeerplaats te worden betaald. Dit houdt voor deze aanvraag van twee stadsappartementen (van ca 75 m² en ca 90 m²) in, dat een bedrag van € 17.500,- (3,5 normparkeerplaatsen) wordt gestort in het gemeentelijke parkeerfonds. De gemeente zal zorgen voor de aanleg van extra parkeerplaatsen op openbaar gebied in de binnenstad.

Welstand

Voor het bouwplan heeft de Commissie voor welstand en monumenten een positief advies gegeven, waarbij zij rekening heeft gehouden met de criteria uit de Welstandsnota en het bestemmingplan. Hiermee wordt met het wijzigingsplan voldaan aan de voorwaarde dat er geen sprake is van een onevenredige afbreuk aan het ter plaatse aanwezige karakteristieke beeld van de Wijngaardstraat.

Aangezien het nieuwe pand in de huidige rooilijn wordt gerealiseerd, wordt tevens voldaan aan de voorwaarde uit het bestemmingsplan Binnenstad dat de voorgevel van de woning in het verlengde van de voorgevels van aangrenzende panden wordt gebouwd.

H.3 Economische en maatschappelijk uitvoerbaarheid

Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende plan behelst de vervanging van een schuur voor twee stadswoningen, welke geheel in particulier beheer wordt gefinancierd en uitgevoerd. De kosten voor het opstellen van het wijzigingsplan worden gedragen door het project. De eigenaar heeft tevens een planschadeovereenkomst getekend. Bovendien wordt voor de woningen en de benodigde parkeerplaatsen een storting gedaan in het parkeerfonds op basis van de geldende parkeernorm.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In artikel 36 van het bestemmingsplan Binnenstad is vastgelegd dat een ontwerp van een wijzigingsbesluit ex. artikel 11 Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) 4 weken ter inzage moet worden gelegd om belanghebbenden gedurende de mogelijkheid te bieden hun zienswijze op het ontwerpbesluit in te dienen.

Met de invoering van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 is het een en ander veranderd. In plaats van artikel 11 WRO dient nu artikel 3.6 Wro te worden toegepast (zie artikel 9.1.5 Invoeringswet Wro). Na 1 juli 2009 zijn daarnaast de nieuwe algemeen geldende procedureregels van toepassing (3.9a en 3.8 lid 3 Wro).

Ingevolgde deze nieuwe procedureregels is het ontwerpwijzigingsbesluit met ingang van 27 maart 2012 gedurende 6 weken ter inzage gelegd om belanghebbenden de mogelijkheid te bieden hun zienswijze op het ontwerpbesluit in te dienen. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

H.4 Planregels

De algemene en bestemmingsspecifieke voorschriften van het bestemmingsplan Binnenstad zijn onverminderd van toepassing. Deze zijn daarom niet afzonderlijk in dit Wijzigingsplan opgenomen. Echter, in afwijking op de genoemde voorschriften van het bestemmingsplan “Binnenstad”, gelden voor het projectgebied ingevolge artikel 1.1.1 lid 4 en artikel 3.2.1 t/m 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de volgende standaardregels voor bestemmingsplannen:

Artikel 30 lid 2 Anti-dubbeltelbepaling

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

Artikel 38 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 38 Overgangsrecht bouwwerken

5. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

Bijlage 1 Wijzigingbesluit