

GEMEENTE WIJCHEN

Bestemmingsplan

Buitengebied herziening 2014



1. INLEIDING	3
1.1. Aanleiding.....	3
1.2. Begrenzing plangebied.....	3
1.3. Vigerende bestemmingsplannen.....	4
1.4. Plansystematiek herziening.....	4
1.5. Leeswijzer	4
2. PROVINCIAAL EN RIJKSBELEID	5
2.1. Rijksbeleid	5
2.2. Provinciaal beleid	5
2.3. Gemeentelijk beleid.....	5
3. AMBTELIJKE CORRECTIES.....	7
3.1. Regels	7
3.2. Verbeelding	11
4. ONTWIKKELINGEN	14
4.1. Beleidsmatig.....	14
4.2. Ruimtelijke ontwikkelingen	15
5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	17
6. PROCEDURE	18
6.1. Vooroverleg	18
6.2. Zienswijzen.....	18

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Op 9 juni 2011 is het bestemmingsplan 'Buitengebied Wijchen' door de gemeenteraad van de gemeente Wijchen vastgesteld, dat na uitspraak van de Raad van State op 31 januari 2013 opnieuw gewijzigd is vastgesteld.

Bij de toepassing van het bestemmingsplan 'Buitengebied' zijn een aantal onduidelijkheden en omissies in het bestemmingsplan geconstateerd, die de gemeente met deze herziening graag wil verduidelijken danwel corrigeren. Dit betreft zowel aanpassingen in de generieke regels alsmede aanpassingen van enkele locatiespecifieke bestemmingsregelingen.

Daarnaast hebben er een aantal nieuwe specifieke ontwikkelingen binnen het plangebied plaatsgevonden (voortvloeiend uit doorlopen buitenplanse afwijkingsprocedures) en is er een aanvulling op het gemeentelijk beleidskader vastgesteld, die de gemeente in dit herzieningsplan wenst te verankeren.

Voorliggend plan vervangt het vigerende bestemmingsplan niet, maar is een (partiële) herziening op bovenstaande punten. De regels gaan gelden voor het hele plangebied, maar de specifieke bestemmingstoedeling maakt geen onderdeel uit van deze herziening. Daarnaast zijn er wijzigingen uitsluitend gericht op een specifieke locatie. Op die percelen is de verbeelding op de locatie aangepast.

1.2. Begrenzing plangebied

Het plangebied omvat het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied Wijchen. Dit betreft het landelijk gebied van de gemeente Wijchen, uitgezonderd de bebouwde kernen, inclusief bekende toekomstige uitbreidingsplannen alsmede de bedrijfsterreinen. Hiervoor zijn afzonderlijke bestemmingsplannen van kracht.

Voor een aantal specifieke locaties is recent een specifiek (digitaal) bestemmingsplan van kracht geworden. Betreffende locaties maken eveneens geen onderdeel uit van deze herziening. De specifieke huidige juridische regeling blijft hier van kracht. Dit betreft onder meer de jachthaven Batenburg, het voormalige MOB-complex Alverna, Prinsenbankhoef, VAB-locaties Hoogbroek-Broekkant, VAB-locatie Zandbergseweg Boskant, VAB-locatie St Jorispad, de uitbreidingslocaties 't Hoge Rot en de Gamert-West alsmede de locaties Aaldert 7, Grotestraat 72, Heumenseweg 83a, Heumenseweg 294, Wezelseveldweg 1 en Thermen Berendonck. Bovendien is voor enkele locaties recent een specifiek bestemmingsplan reeds in procedure

gegaan. Deze locaties maken ook geen onderdeel uit van dit herzieningsplan. Dit betreft Eindsestraat naast 20, Geitweg 4, Graafseweg 300-302, Hoeveweg 13, Wegelaar 7 en de gronden van de Berendonck in eigendom van RGV.

1.3. Vigerende bestemmingsplannen

Op 9 juni 2011 is het bestemmingsplan 'Buitengebied Wijchen' door de gemeenteraad van de gemeente Wijchen vastgesteld, dat na uitspraak van de Raad van State op 31 januari 2013 opnieuw gewijzigd is vastgesteld. Het betreft een conserverend bestemmingsplan.

1.4. Plansystematiek herziening

Het grootste deel van de geldende regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Wijchen' maakt geen deel uit van dit plan, omdat zij niet herzien behoeven te worden. In voorliggend plan zijn alleen de regels opgenomen die zijn aangepast.

De regels behorende bij deze herziening vormen na vaststelling tezamen met de regels uit het vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied Wijchen' de nieuwe set algemeen geldende regels voor het buitengebied.

In het plangebied zijn tevens enkele ontwikkelingen doorvertaald.

1.5. Leeswijzer

Met onderhavige gedeeltelijke herziening wordt het bestemmingsplan 'Buitengebied Wijchen' op onderdelen aangepast. In de toelichting van deze herziening zijn de voorgenomen wijzigingen van het bestemmingsplan 'Buitengebied Wijchen' beschreven, onderbouwd en nader toegelicht.

2. PROVINCIAAL EN RIJKSBELEID

2.1. Rijksbeleid

De beleidsstukken van het Rijk hebben geen concrete, inhoudelijke gevolgen voor voorliggend herzieningsplan.

2.2. Provinciaal beleid

De beleidsstukken van de provincie hebben geen concrete, inhoudelijke gevolgen voor voorliggend herzieningsplan.

2.3. Gemeentelijk beleid

Beleidsnota plattelandswoningen

De gemeenteraad van Wijchen heeft op 21 maart 2013 de beleidsnota plattelandswoningen vastgesteld. In de nota is beschreven op welke wijze de gemeente wenst om te gaan met nieuwe verzoeken naar aanleiding van de inwerkingtreding van de Wet plattelandswoning. Als gevolg van de beleidsnota kan de gemeenteraad besluiten tot wijziging van het bestemmingsplan en aanwijzing van een plattelandswoning.

Eén van de belangrijkste uitgangspunten van de gemeentelijke structuurvisie is het waarborgen van een goed woon- en leefklimaat. Er dient dan ook voorkomen te worden dat er onleefbare situaties ontstaan, of situaties die niet passen bij het beoogde gebruik van de plattelandswoning. Bovendien dient de aanwijzing van plattelandswoningen niet te leiden tot onevenredige beperkingen van de agrarische ontwikkelingsmogelijkheden. Het uitgangspunt van het gemeentelijk beleid is dat de plattelandswoningen dezelfde bescherming verdienen als reguliere burgerwoningen.

Voor plattelandswoningen gelden dan ook de wettelijk geldende normen, zoals opgenomen in het gemeentelijk geur- en geluid beleid. Dit betekent een maximale geurbelasting van 8 odeureenheden bij intensieve veehouderijen, een vaste afstand van minimaal 50 m bij overige agrarische bedrijven en een maximale geluidbelasting van 50 dBa (etmaalwaarde).

Daarnaast dient er aandacht te worden besteden aan een goede ruimtelijke inpassing op het erf, moet er sprake zijn van een levensvatbaar bedrijf (anders ligt functieverandering danwel bedrijfsbeëindiging meer voor de hand) en mag de ontwikkeling niet leiden tot een toekomstige aanvraag van een nieuwe 2^e bedrijfswoning.

Beeldvisie Ravensteinseweg

De beeldvisie (d.d. mei 2013) is opgesteld om de kaders aan te geven waarbinnen de bestaande woonwagenlocatie aan de Ravensteinseweg kan transformeren naar een regulier woongebied. Om tegemoet te komen aan de eisen met betrekking tot de brandveiligheid is voor het gebied een inrichtingsplan opgesteld. Het Bouwbesluit 2012 stelt dat in een brandcompartiment ten hoogste vier woonwagens mogen liggen met een totale gebruiksoppervlakte van ten hoogste 500 m². Dit inrichtingsplan heeft als uitgangspunt gefungeerd voor de beeldvisie. Met in achtneming van deze regels heeft de gemeente de nieuwe opzet voor het woonwagenkamp aan de Ravensteinseweg vervaardigd. Conform het inrichtingsplan wordt een nieuwe noodweg aangelegd en worden de bestaande woonwagens worden gegroepeerd in vier clusters. Dit gaat gepaard met de verplaatsing van één van de woonwagens naar de buitenzijde.

De visie zet in op een beeld dat recht doet aan de huidige kenmerken en sfeer van het plangebied: een divers bebouwingsbeeld ingekaderd door een robuust groene, landschappelijke lijst. Op basis van de beeldvisie zijn voor de nieuw te bouwen woningen beeldkwaliteitscriteria opgesteld.

3. AMBTELIJKE CORRECTIES

Bij de toepassing van het bestemmingsplan 'Buitengebied' zijn een aantal onduidelijkheden en omissies in het bestemmingsplan geconstateerd. In deze herziening is getracht deze omissies en onduidelijkheden te herstellen danwel te verduidelijken. Betreffende wijzigingen zijn puntsgewijs in dit hoofdstuk beschreven.

3.1. Regels

Aan de regels zijn zowel algemene, generieke alsmede locatiespecifieke correctieve aanpassingen gedaan.

Algemeen - generiek

- Toevoeging van het begrip 'centrumvoorzieningen' aan de begripsbepalingen, zodat eenduidig is welke voorzieningen hiermee bedoeld worden, zoals genoemd in artikel 16.2.9;
- Verduidelijking in de bestemmingsregeling van de verschillende agrarische gebiedsbestemmingen (artikel 3, 4, 5 en 6), dat oprichting van mestplaten evenals sleufsilos en kuilvoerplaten niet is toegestaan buiten het agrarisch bouwvlak, maar uitsluitend binnen het bouwvlak al dan niet binnen de specifieke bouwaanduiding - onbebouwd bouwvlak met een maximale hoogte van 2 meter;
- Ten behoeve van de oprichting van een bijgebouw in de vorm van een kapschuur (schuur met ongelijke goothoogte) is een afwijkmogelijkheid opgenomen voor oprichting van een kapschuur tot maximaal 4,5 m goothoogte;
- Aanvulling van de bestemmingsomschrijving van de verschillende agrarische gebiedsbestemmingen (artikel 3, 4, 5 en 6), dat betreffende gronden tevens bestemd zijn voor: agrarisch danwel hobbymatig agrarisch grondgebruik, het beweiden van gronden door landbouwdieren, wonen (in de bedrijfswoning) en beroep of bedrijf aan huis.
- Verduidelijking in de nadere detaillering van de agrarische gebiedsbestemmingen (artikel 3, 4, 5 en 6) dat horeca uitsluitend is toegestaan als ondersteunende horeca bij nevenactiviteiten in de vorm van dagrecreatie;
- Verduidelijking in de agrarische gebiedsbestemmingen (artikel 3, 4, 5 en 6) dat nevenactiviteiten uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van het 'bouwvlak', tenzij anders aangegeven;
- Toevoeging in de bestemmingsregeling van de verschillende agrarische gebiedsbestemmingen (artikel 3, 4, 5 en 6) alsmede bij de bedrijfsbestemming (artikel 7), buitenplaats (artikel 10), horecabestemming (artikel 11), recreatiebestemming (artikel 16) en sportbestemming (artikel 17), dat bij de (agrarische) bedrijfswoning eveneens onder voorwaarden een beroep of

bedrijf aan huis kan worden toegestaan alsmede afhankelijke woonruimte in de vorm van een mantelwoning, conform de regeling voor burgerwoningen;

- Toevoeging in de bestemmingsregeling van de verschillende agrarische gebiedsbestemmingen (artikel 3, 4, 5 en 6) alsmede bij de bedrijfsbestemming (artikel 7), horecabestemming (artikel 11), recreatiebestemming (artikel 16) en sportbestemming (artikel 17), dat bij de (agrarische) bedrijfswoning eveneens onder voorwaarden afhankelijke woonruimte in de vorm van een mantelwoning kan worden toegestaan, conform de regeling voor burgerwoningen;
- Aanpassing van de oppervlakte bijgebouwen regeling in de agrarische gebiedsbestemmingen (artikel 3, 4, 5 en 6) alsmede bij de bedrijfsbestemming (artikel 7), horeca (artikel 11), recreatie (artikel 16), sport (artikel 17) en wonen – 1 (artikel 21). In beginsel geldt voor bijgebouwen een maximaal toegestane oppervlakte van 120 m². Via een afwijkingsbevoegdheid kan onder voorwaarden deze maximaal toegestane oppervlakte worden vergroot, indien sprake is van een reeds vergund bijgebouw bij de woning, dat herbouwd dient te worden; dit geldt nadrukkelijk niet voor bedrijfsgebouwen of (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen;
- Toevoeging van de randvoorwaarde dat bij de afwijkingsmogelijkheid voor vergroting van de inhoud van een woning de rayonarchitect om advies dient te worden gevraagd mbt stedenbouwkundige aanvaardbaarheid van het plan binnen de agrarische gebiedsbestemmingen (artikel 3, 4, 5 en 6), de bedrijfsbestemming (artikel 7), de horeca bestemming (artikel 11), de bestemming recreatie (artikel 16), de bestemming sport (artikel 17) en de woonbestemming (artikel 21);
- Aanpassing van de afwijkingsmogelijkheid voor herbouw van een (bedrijfs)- of burgerwoning; herbouw hoeft niet noodzakelijk plaats te vinden in aansluiting op de bestaande fundering, mits kan worden onderbouwd dat dit vanuit verkeersveiligheidsoogpunt noodzakelijk of stedenbouwkundig oogpunt wenselijk is en milieukundig en stedenbouwkundig aanvaardbaar wordt geacht;
- Verduidelijking in de afwijkingsmogelijkheid voor het toestaan van het gebruik van een bijgebouw voor een afhankelijke woonruimte ten behoeve van mantelzorg, dat de maximale oppervlakte van de afhankelijke woonruimte niet meer dan 120 m² mag bedragen;
- Verduidelijking strijdig gebruiksbepaling met betrekking tot het (bedrijfsmatig) vervaardigen, opslaan, storten, bergen, be- of verwerken van producten of goederen binnen de agrarische gebiedsbestemmingen (artikel 3.5.1, 4.5.1, 5.5.1 en 6.4.1).

- o Dit wordt in beginsel uitsluitend toegestaan indien dit inpandig plaatsvindt en noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
 - o Daarnaast kan het ook buitenpandig worden toegestaan plaatsvindt ten behoeve van de agrarische productie van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf of agrarisch gerelateerde productie van ter plaatse uitgeoefende nevenactiviteit, mits het binnen het bouwvlak plaatsvindt;
 - o Buitenpandig, buiten het bouwvlak is dit uitsluitend toegestaan, indien dit noodzakelijk is ten behoeve van de agrarische productie van het ter plaatse gevestigde bedrijf of agrarisch gerelateerde productie van de ter plaatse uitgeoefende nevenactiviteit en voor een aaneengesloten periode van maximaal 1 maand plaatsvindt ten behoeve van de oogst; Dit geldt bijvoorbeeld ook voor de (tijdelijke) opslag van grasbalen in het weiland.
- Afstemming schema's omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden binnen de diverse agrarische gebiedsbestemmingen (artikel 3.7.4, 4.7.4, 5.7.4 en 6.7.4) alsmede de bos- (artikel 9.4.4) , natuur- 1 (artikel 14.5.4), natuur- 2 (artikel 15.4.4) en recreatie bestemming (artikel 16.4.4), waarbij voor alle werken en werkzaamheden geldt dat deze in overeenstemming dienen te zijn met de bestemming in plaats van noodzakelijk, aangezien dit in bepaalde situaties voor gewenste werkzaamheden in de praktijk moeilijk aantoonbaar blijkt;
 - Aanvullende maatvoeringseisen voor bedrijven (artikel 7.2.4) en horeca (artikel 11.2.3), waarmee de hoogte voor overige bouwwerken wordt gemaximeerd op 6 meter;
 - Inperken bestemmingsomschrijving horeca (artikel 11.1.1), dat uitsluitend categorie 1 en 2 bedrijven zijn toegestaan;
 - Verduidelijking maatvoeringseisen horeca (artikel 11.2.3), dat de oppervlakte van de bedrijfswoning en bijbehorende bijgebouwen niet wordt meegerekend bij het maximaal toegestane bebouwingspercentage;
 - Aanvulling van de nadere detaillering van bestemming van Natuur-1 (artikel 14.2), dat voor wat betreft de genoemde waterhuishoudkundige doeleinden, met name wordt bedoeld op waterberging;
 - Verduidelijking evenementenregeling binnen de bestemming recreatie (artikel 16.2.11), dat een evenement kan worden toegestaan dat maximaal 1 dag duurt. De tijd voor het opbouwen en afbreken ten behoeve van het evenement worden hier niet onder begrepen.
 - Aanpassing staffeling sloop-bonus regeling (artikel 21), aangezien er in zijn totaliteit slechts 500 m² aan herbouw kan

worden toegestaan, komt men nooit aan de derde staffel toe; de derde staffel is derhalve verwijderd;

- Verduidelijking van de overgangsbepaling (artikel 36.2) dat bestaande legale maatvoeringen, die afwijken van de bouwvoorschriften als specifieke maatvoering gelden.
- Doorvertaling van een nieuw afgegeven persoonsgebonden gedoogbeschikking (dd. 6 dec 2011) voor het toestaan van het gebruik van het bijgebouw (garage/werkruimte inclusief portaal) voor bewoning';
- Herstel grammaticale verschrijvingen en omissies.

Locatie specifiek

- Heumenseweg 180 (Skiberg): aan de regeling wordt conform de voorheen geldende regeling toegevoegd dat ten behoeve van het bestaande clubgebouw, tevens (solitaire) horeca cat 1& 2 toegestaan;
- Heumenseweg 224: toevoeging van een gebruiksregel aan artikel 21.2.2, dat ter plaatse van een bestaande garage oprichting van een burgerwoning niet is toegestaan;
- Heumenseweg 296 (landgoedcomplex Hoogdonk): Mede als gevolg van een gewijzigde wijze van meten waren met de doorvertaling van de geldende regeling in het vastgestelde bestemmingsplan buitengebied de bouwmogelijkheden onbedoeld verkleind. Dit wordt in deze reparatie hersteld. Voor de locaties wordt een specifieke bouwaanduiding 'landhuis' opgenomen, waarin de bouwmogelijkheden en bijbehorende specifieke maatvoeringseisen uit het voorheen geldende plan zijn overgenomen;
- Houtsestraat 30: een correctie van de toegestane bebouwingsoppervlakte van dit niet-agrarisch bedrijf (hoveniersbedrijf) in artikel 7.1.2 onder a naar 3400 m², conform een eerder gevoerde artikel 19 lid 1 procedure (d.d. 18 maart 2008), die abusievelijk niet in het bestemmingsplan buitengebied was meegenomen.
- Kortendijk 2: functieverandering van een voormalig agrarisch bedrijf naar een woonbestemming, conform een vastgesteld wijzigingsplan (d.d. 3 april 2013), waar abusievelijk de maximaal toegestane bebouwingsoppervlakte voor bijgebouwen mede ten behoeve van het hobbymatig houden van bijen juridisch niet goed was geregeld en derhalve in dit plan alsnog is gerepareerd; de bebouwde oppervlakte van bijgebouwen mag ter plaatse niet meer bedragen dan 150 m²; daarnaast zijn ten behoeve van het hobbymatig houden van bijen tunnelkappen toegestaan met een totale oppervlakte van 640 m², en is het winnen van de honing toegestaan in de bijgebouwen;
- Maasbandijk 10: toevoeging van een gebruiks- en bebouwingsregeling aan artikel 18 lid 1 voor een bestaand

gebouw, dat wordt benut ten behoeve van opslag, maar niet in de bestemmingsregeling was opgenomen met navolgende maatvoering (maximale oppervlakte van 200 m² en een maximale goot- en nokhoogte van 3 meter respectievelijk 6 meter;

- Molenhoek 2 / Merenburg 4: een correctie van de toegestane bebouwingsoppervlakte van dit niet-agrarisch bedrijf (loonwerkbedrijf) in artikel 7.1.2 onder a, conform feitelijk vergunde bebouwing tot een maximum van 2500 m²;
- Ravensteinseweg: doorvertaling van de vastgestelde beeldvisie Ravensteinseweg in artikel 23, 'Wonen-3'; Naar aanleiding van eisen met betrekking tot brandveiligheid is een nieuw inrichtingsplan opgesteld, waarbij een nieuwe noodweg wordt aangelegd en de bestaande woonwagens worden gegroepeerd in vier clusters. Daarnaast zijn in de visie kaders geschipt onder welke voorwaarden het bestaande woonwagenkamp kan transformeren naar een regulier woongebied.
- Van Cittersweg ong. (Loonse Waard): in artikel 16.1.2.a onder 2 schrappen van de mogelijkheid tot het toestaan van 70 stacaravans ter plaatse van aanduiding 'kampeerterrein' ten zuiden van de jachthaven. Deze regeling was opgenomen ten behoeve van een voorgenomen verplaatsing van een bestaand terrein elders, die uiteindelijk niet heeft plaatsgevonden;

3.2. Verbeelding

Op de verbeelding zijn de volgende correctieve wijzigingen doorgevoerd:

- Boskant 116a: geringe uitbreiding woonbestemmingsvlak conform feitelijk gebruik;
- Broekstraat 30/30a: splitsing woonbestemmingsvlak, conform collegebesluit uit 2007;
- Bullekamp 18/20: splitsing en vergroting woonbestemmingsvlak, conform feitelijk gebruik;
- Elzendweg 12: ter plaatse kan in ruil voor de sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel Elzendweg ongenummerd (naast nummer 12) te Bergharen worden voorzien in de realisatie van een woongebouw met twee wooneenheden met een maximaal toegestane inhoud van 1.150 m³ conform een eerder vastgesteld bestemmingsplan (dd. 19 september 2013), dat in dit plan één op één is overgenomen;
- Elzendweg 17 (landgoed Elzend): de gronden, die onderdeel uitmaken van het landgoed worden bestemd als Natuur ipv Agrarisch conform de begrenzing van het provinciale groene natuurnetwerk en het feitelijke gebruik sinds de realisering van het landgoed; daarnaast wordt de ontsluitingsweg opgenomen binnen de woonbestemming;
- Flerdeweg ong.: vormverandering / uitbreiding agrarisch bouwvlak, conform een eerder vastgesteld wijzigingsplan (d.d. 16 – 10 – 2012),

dat abusievelijk geen rechtswerking meer heeft vanwege overschrijving door de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan buitengebied ;

- De Gamert – West: dit in 2012 vastgesteld plan is abusievelijk gedeeltelijk overgeschreven door de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan buitengebied; het oorspronkelijk plan zal ongewijzigd opnieuw worden vastgesteld;
- Graafseweg 372: uitbreiding agrarisch bouwvlak met aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – onbebouwd bouwvlak' aan de achterzijde met 400 m² conform de feitelijke situatie en ter compensatie voor amovering van een mestplaat alsmede wijziging van de specifieke bouwaanduiding binnen het bouwvlak aan de voorzijde ten behoeve van de realisering van een nieuwe bedrijfswoning;
- Heiveldweg 1: functieverandering van een voormalig niet-agrarisch bedrijf (naai-atelier), waarvan de bedrijfsmatige activiteiten zijn beëindigd in een reguliere woonbestemming, conform een eerder vastgesteld wijzigingsplan (dd. 15 mei 2013); in het wijzigingsplan was abusievelijk de niet-agrarische bedrijfsbestemming niet geheel verwijderd, dit is met dit plan gerepareerd;
- Heumenseweg 180 (Skiberg): toevoeging bouwvlak ten behoeve van het bestaande clubgebouw, wat abusievelijk niet was overgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied;
- Heumenseweg 224: wijziging bestemmingsgrens woonbestemmingsvlak conform feitelijke situatie;
- Heumenseweg 294: de begrenzing van dit vastgesteld plan (dd. 14 oktober 2010 tbv een VAB-ontwikkeling) is abusievelijk gedeeltelijk overgeschreven door de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan buitengebied ter plaatse van de bestaande woning aan de Heumenseweg 294; in het buitengebied plan zal conform het vastgestelde wijzigingsplan tbv deze bestaande woning een bouwvlak alsmede bijbehorende maatvoeringsregeling in het plan worden opgenomen;
- Heumenseweg 296 (landgoedcomplex Hoogdonk): De opgenomen woonbestemmingsvlakken cq. bouwvlakken zijn niet geheel overeenkomstig het kadastrale eigendom. De begrenzing van de bestemmingsvlakken zal hier alsnog op worden aangepast met een vormverandering van de betreffende vlakken; Daarnaast is een specifieke bouwaanduiding 'landhuis' toegevoegd, waaraan in de juridische regeling de specifieke maatvoeringseisen zijn gekoppeld;
- Hoeveweg 12: toevoeging van een burgerwoning conform een doorlopen artikel 19 procedure (goedkeuring GS dd 7 feb 2001), die abusievelijk niet in het moederplan was overgenomen; ten behoeve van het naastgelegen café is een bedrijfswoning worden opgericht, die inmiddels reeds geruime tijd afgesplitst is en in gebruik als reguliere burgerwoning;

- 't Hoge Rot 2^e fase – Uitbreidingswijk Hernen – dit in 2012 vastgesteld plan is abusievelijk overschreven door de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan buitengebied; het oorspronkelijk plan zal ongewijzigd opnieuw worden vastgesteld;
- Houtsestraat 15: aanpassing bestemmingsvlak, zodat alle bestaande en vergunde bouwwerken binnen het bestemmingsvlak vallen;
- Kasteellaantje 1/ De Dreef 2: toevoeging van een vrijstaande burgerwoning in ruil voor de sloop van een dubbele woning op het perceel Kasteellaantje 1 en De Dreef 2 in Hernen, conform een vastgesteld bestemmingsplan (dd. 31 januari 2013), dat in dit plan één op één is overgenomen;
- Lagestraat 46: aanpassing begrenzing agrarisch bouwvlak aan de inrichtingsgrenzen en het feitelijk gebruik;
- Kortendijk 2: functieverandering van een voormalig agrarisch bedrijf naar een woonbestemming, conform een vastgesteld wijzigingsplan (d.d. 3 april 2013), waar abusievelijk de maximaal toegestane bebouwingsoppervlakte voor bijgebouwen mede ten behoeve van het hobbymatig houden van bijen juridisch niet goed was geregeld en derhalve in dit plan alsnog is gerepareerd; hiertoe is een specifieke bouwaanduiding 'bijenhouderij' op de verbeelding opgenomen;
- Leemweg 64: aanpassing begrenzing woonbestemmingsvlak conform bestaande en kadastrale situatie;
- Luumpt 10: vormverandering / uitbreiding agrarisch bouwvlak, conform een eerder vastgesteld wijzigingsplan (d.d. 27 juni 2012), dat abusievelijk geen rechtswerking meer heeft vanwege overschrijving door de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan buitengebied;
- Staddijk 1: vormverandering / uitbreiding agrarisch bouwvlak, conform een eerder vastgesteld wijzigingsplan (d.d. 26 februari 2013);
- Maasbandijk 10: uitbreiding bestemming Verkeer ten behoeve van bestaand gebouw voor opslag;
- Van Citterweg ong.: binnen het recreatief bestemmingsvlak wordt de aanduiding 'kampeerterrein' geschrapt.
- Weideweg 19: geringe uitbreiding bestemmingsvlak ten behoeve van bestaand hekwerk;
- Geluidscontour Loonswaard: de nieuwe geluidscontour voor het bedrijventerrein Loonswaard is opgenomen; het bedrijventerrein maakt zelf geen onderdeel uit van deze herziening en het bestemmingsplan Buitengebied Wijchen;

4. ONTWIKKELINGEN

4.1. Beleidsmatig

Plattelandswoning

Ten behoeve van de doorvertaling van het vastgestelde gemeentelijk beleid ten aanzien van plattelandswoningen (zie paragraaf 2.3) wordt in het bestemmingsplan binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden -1'. 'Agrarisch met waarden - 2' alsmede 'Agrarisch met waarden - 3' een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor aanwijzing van een plattelandswoning binnen een agrarisch bouwvlak.

Hiervoor gelden navolgende randvoorwaarden:

- a. Er dient sprake te zijn van een goed woon- en leefmilieu. Deze dient in ieder geval niet minderwaardig te zijn dan die van reguliere burgerwoningen in het buitengebied. Van een goed woon- en leefklimaat is in ieder geval sprake indien:
 - i. De geurbelasting lager is dan 8 odeureenheden in geval van intensieve agrarische bedrijven;
 - ii. De afstand tot de agrarische bedrijfsactiviteiten groter is dan 50 m in geval van niet overige agrarische bedrijven;
 - iii. Een maximale geluidbelasting van 50 dBa (etmaalwaarde) van bedrijfslawaai.
- b. Het achterblijvende bedrijf dient een economisch levensvatbaar bedrijf te zijn, hetzij zelfstandig, hetzij al onderdeel van een ander agrarisch bedrijf;
- c. Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing van zowel de plattelandswoning als van het bedrijfsperceel;
- d. De aanwijzing mag niet leiden tot aanvraag van nieuwe 1^e, 2^e of 3^e bedrijfswoning op enige termijn. De plattelandswoning behoudt zijn agrarische bestemming;
- e. Indien bedrijfsbeëindiging meer voor de hand ligt dan aanwijzing van een plattelandswoning, moet er gebruik gemaakt worden van de wijzigingsbevoegdheid in de bestemming Wonen.

Voor aanduiding van een plattelandswoning in 'Agrarisch' gebied wordt in dit bestemmingsplan geen mogelijkheid opgenomen, gelet op mogelijke (toekomstige) belemmeringen van de agrarische ontwikkelingsmogelijkheden in dit gebied. In voorkomende gevallen zal een afzonderlijke ruimtelijke procedure dienen te worden gevolgd.

Transformatie woonwagenkamp Ravensteinseweg

In de opgestelde beeldvisie (d.d. mei 2013) zijn de kaders aan gegeven waarbinnen de bestaande woonwagenlocatie aan de Ravensteinseweg kan transformeren naar een regulier woongebied. Deze beeldvisie is in dit bestemmingsplan nader doorvertaald. De locatie is bestemd als

'Wonen – 3'. Binnen het bestemmingsvlak zijn een viertal bouwvlakken opgenomen, waarbinnen een clustering van woningen (in de vorm van reguliere woningen danwel woonwagens) plaats kan vinden. Per perceel geldt een toegestane gezamenlijke oppervlakte aan gebouwen van 155 m². Daarnaast zijn specifieke maatvoeringseisen opgenomen alsmede binnenplanse mogelijkheden voorwaarden voor een beroep aan huis danwel mogelijkheid tot mantelzorg, conform de reguliere woonbestemming.

4.2. Ruimtelijke ontwikkelingen

Afgelopen jaren hebben reeds enkele ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied plaatsgevonden, die middels een buitenplanse omgevingsvergunningsprocedure zijn gerealiseerd. De gemeente wenst een vijftal ontwikkelingen in haar bestemmingsplan te verankeren.

Boskantse Broekweg: Mariakapel

Ter plaatse van de Verkeersbestemming is de oprichting van een Mariakapel met een omvang van ca. 10 m² toegestaan, conform een vastgesteld projectbesluit d.d. 5 maart 2013; Hiertoe is ter plaatse van de reeds gerealiseerde kapel een specifieke functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer – kapel' op de verbeelding opgenomen met bijbehorende bestemmingsregeling in artikel 18 van de regels.

Bullenkamp ong.: Urnenmuur

Oprichting van een urnenmuur met een maximale oppervlakte van 350 m² en hoogte van 1,5 meter binnen de bestemming Natuur, conform een vastgesteld projectbesluit d.d. 12 november 2013; Hiertoe is binnen de bestemming Natuur de specifieke aanduiding 'specifieke vorm van natuur – urnenmuur' op de verbeelding opgenomen met bijbehorende bestemmingsregeling in artikel 14 van de regels.

Gasthuisbergweg 18: afwijkende bouwhoogte garage en overkapping

Ter plaatse van de woonbestemming is een afwijkende hoogte van de bestaande garage (7 meter) en overkapping (4,1 meter) toegestaan, conform een vastgestelde ruimtelijke onderbouwing d.d. 5 februari 2013; Hiertoe is ter plaatse van de garage en overkapping op de verbeelding een bouwaanduiding opgenomen, met de afwijkend toegestane bouwhoogte.

Hoogvonderweg ong.: Grafheuvel

Ter plaatse is binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - 1' een particuliere begraafplaats cq. grafheuvel toegestaan met een maximale oppervlakte van 60 m² en maximale hoogte van 2,5 meter, conform een vastgesteld projectbesluit d.d. 18 oktober 2011; Hiertoe is ter plaatse van de op te richten grafheuvel een specifieke functieaanduiding 'specifieke vorm van natuur – grafheuvel' op de verbeelding opgenomen met bijbehorende bestemmingsregeling in artikel 4.

Veldsestraat 25: woningsplitsing

Ter plaatse heeft feitelijk reeds een woningsplitsing plaatsgevonden, conform een verleend project besluit d.d. 19 september 2012 ; Hiertoe is ter plaatse het woonbestemmingsvlak conform de kadastrale splitsing in 2 woonbestemmingsvlakken gesplitst.

5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het betreft hier een bestemmingsplan dat een reparatie uitvoert van een bestaand bestemmingsplan. In dit bestemmingsplan zijn geen rechtstreekse ontwikkelingen voorzien. De uitvoering van het plan blijft, behoudens personele kosten, budgetneutraal.

De gemeente acht de economische uitvoerbaarheid van het plan voldoende verzekerd.

6. PROCEDURE

6.1. Vooroverleg

Onderhavig bestemmingsplan betreft een partiële herziening van specifieke, ondergeschikte planonderdelen. Het bevat een aantal correcties van onvolkomenheden in het vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied alsmede doorvertaling van enkele ontwikkelingen, waarvoor reeds een afzonderlijke ruimtelijke procedure doorlopen is.

Dit bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk, waarbij ruimtelijke belangen van andere gemeenten, het waterschap of de provincie in het geding zijn. Daarom is voor dit bestemmingsplan afgezien van het plegen van vooroverleg.

6.2. Zienswijzen

Het ontwerp van dit bestemmingsplan wordt op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht in het kader van de zienswijzen gedurende 6 weken voor een ieder ter visie gelegd.

Eventueel ingebrachte zienswijzen worden in de besluitvorming betrokken.