

1.	INLEIDING.....	3
1.1.	Aanleiding.....	3
1.2.	Ligging.....	3
1.3.	Vigerend bestemmingsplan.....	4
1.4.	Leeswijzer	4
2.	BESTAANDE SITUATIE.....	5
3.	BELEIDSKADER.....	7
3.1.	Nationaal beleid.....	7
3.2.	Provinciaal beleid	7
3.3.	Gemeentelijk beleid.....	9
3.4.	Conclusie.....	12
4.	MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN.....	13
4.1.	Milieu	13
4.2.	Waterhuishouding	15
4.3.	Ecologie.....	15
4.4.	Verkeer en parkeren.....	15
4.5.	Archeologie	16
4.6.	Leidingen.....	16
5.	JURIDISCH PLAN.....	17
5.1.	Indeling	17
5.2.	Artikelgewijze bespreking.....	18
6.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	21
7.	OVERLEG & INSPRAAK.....	22
7.1.	Overleg en inspraak	22
7.2.	Zienswijzen.....	22



Globale ligging plangebied in groter verband (rode ster)
 Bron: <http://maps.google.nl>

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Op 23 oktober 2008 heeft RGV Holding bv het verzoek ingediend voor bestemmingswijziging van de beheerderswoning van Recreatiegebied Berendonck aan de Panhuisweg 55. Het verzoek is er specifiek op gericht de recreatieve bestemming van de beheerderswoning te wijzigen naar die van burgerwoning, en in een gedeelte van het pand een ondergeschikte werkfunctie te creëren.

De aanleiding tot wijziging van de bestemming van Panhuisweg 55 vormt het feit dat het woongedeelte van het pand niet meer in gebruik is als dienstwoning. Daarnaast zal een nieuw beheerskantoor op een logischer locatie gevestigd worden. Dit is ook in de ontwikkelingsvisie voor Recreatiegebied Berendonck neergelegd. Als gevolg hiervan wil RGV overgaan tot de verkoop van het hele pand. Het betreft een karakteristieke boerderij die zich door haar ligging en karakter leent voor bewoning met ondergeschikte bedrijvigheid.

De gemeente is bereid medewerking te verlenen aan de benodigde partiële herziening van het bestemmingsplan ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.2. Ligging

Het plangebied is gelegen aan de Panhuisweg 55 in Recreatiegebied Berendonck in Alverna (gemeente Wijchen). Dit recreatiegebied ligt aan de westrand van Nijmegen, tussen Nijmegen en Wijchen, ingeklemd tussen de Graafseweg (N324) en de A73.



Globale ligging en begrenzing plangebied (rode omkadering)

Bron: <http://maps.google.nl>

1.3. Vigerend bestemmingsplan

De woning valt binnen het vigerende bestemmingsplan "Golfterrein de Berendonck". Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Wijchen op 19 april 1990 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 6 juni 1990.

Het pand heeft in dit bestemmingsplan de bestemming "recreatieve doeleinden". Het gebruik van de beheerderswoning als burgerwoning is strijdig met deze bestemming. Middels een partiële herziening van het bestemmingsplan ex artikel 3.1 Wro is een bestemmingswijziging mogelijk naar 'Wonen'.

1.4. Leeswijzer

Het bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie beschreven;
- In hoofdstuk 3 volgt vervolgens een beschrijving van het beleidskader dat van toepassing is op het bestemmingsplan;
- In hoofdstuk 4 wordt het bouwplan beschreven evenals de parkeerbehoefte;
- In hoofdstuk 5 worden hierna de relevante milieu- en omgevingsaspecten behandeld;
- In hoofdstuk 6 volgt de beschrijving van het juridische deel van het plan;
- In hoofdstuk 7 komt de economische uitvoerbaarheid aan bod;
- In hoofdstuk 8 tenslotte worden de resultaten uit overleg en inspraak besproken en behandeld.

2. BESTAANDE SITUATIE

In het plangebied is een forse beheerderswoning gelegen. De woning betreft een voormalige T-boerderij in één bouwlaag met een zadeldak. Het voorhuis is van de Panhuisweg afgekeerd gesitueerd en het perceel wordt vanaf de achterzijde ontsloten. De woning is omgeven door bosschages en bomen en daarom grotendeels aan het oog onttrokken. Het plangebied wordt aan de noorden zuidwestzijde omgeven door een golfbaan.



Op het buitenterrein behorende bij de woning staan verschillende spullen opgeslagen.



Hieronder een foto van het zicht vanaf de openbare weg op het plangebied.



3. BELEIDSKADER

In deze paragraaf worden kort de ruimtelijk relevante beleidskaders beschreven waarbinnen de ruimtelijke ontwikkeling zijn plek krijgt.

3.1. Nationaal beleid

Op 1 juli 2008 is de fundamentele herziening van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) in werking getreden, de zogenaamde Wet ruimtelijke ordening (Wro). De wetwijziging zorgt voor een duidelijke taakverdeling tussen de overheden waarbij ruimtelijke beleidsplannen van rijk, provincie en gemeenten in hoge mate verticaal op elkaar zijn afgestemd. In de Wro is de sturingsfilosofie dat elke overheid op basis van de eigen verantwoordelijkheid en de daarbij behorende instrumenten vooral proactief optreedt ter realisering van haar eigen ruimtelijk beleid. Hiertoe stelt elke overheidslaag een structuurvisie vast. De Nota ruimte en het Streekplan worden aangemerkt als structuurvisie in het kader van de Wro.

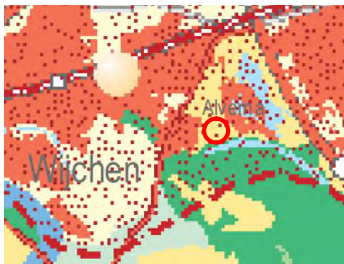
Nota Ruimte

Hoofddoel van het nationale ruimtelijke beleid is om ruimte te scheppen voor verschillende ruimtevragende functies. Het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat, maakt het nodig dit op een efficiënte en duurzame wijze te doen en niet alleen in kwantitatieve, maar ook in kwalitatieve zin.

Het economisch draagvlak en de vitaliteit van de meer landelijke gebieden staan onder druk. Om daarin verlichting te brengen, wil het kabinet de mogelijkheden voor hergebruik en nieuwbouw in het buitengebied verruimen. Vrijkomende bebouwing kan worden omgezet in een woonbestemming of vestigingsruimte voor kleinschalige bedrijvigheid.

3.2. Provinciaal beleid

Zoals hierboven aangegeven wordt het streekplan aangemerkt als structuurvisie in het kader van de Wro. De provincie ziet er op toe dat bestemmingsplannen ook inderdaad worden vastgesteld conform hun beleid, waarbij zij een reactieve rol vervult. Een en ander vraagt om een nadere vertaling van het streekplanbeleid. Die vertaling is neergelegd in de Wro-agenda. De Wro-agenda beoogt een kader te bieden voor de toepassing van nieuwe instrumenten en duidelijkheid te bieden waar dit al kan. In deze agenda, die het bestaande beleid en de gedragslijn "Gelderland en de nieuwe Wro" als uitgangspunt heeft, wordt beschreven welke instrumenten toegepast (kunnen) worden voor het verwezenlijken van provinciale doelen. De nieuwe wet verandert vrijwel niets aan de inhoud van het Streekplan 'Gelderland 2005', tenzij de agenda dit aangeeft. Voor onderhavig plangebied heeft de agenda geen consequenties bovenop het streekplanbeleid.



Uitsnede beleidskaart ruimtelijke structuur met globale aanduiding plangebied (rode cirkel)

Streekplan Gelderland

Op 29 juni 2005 is het streekplan door de provincie Gelderland vastgesteld. In het document wordt de Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur uit de Nota Ruimte, als centraal element aangehouden voor de ontwikkeling van de Provinciale Ruimtelijke Hoofdstructuur. De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van haar grondgebied versterken door in te zetten op de kenmerken en waarden die de provincie van belang acht. Het gaat om natuur en water, maar ook de ruimtelijke ontwikkelingen van stedelijke functies en infrastructuur. Oftewel de provincie zal zich sterk maken voor het 'groenblauwe raamwerk' en het 'rode raamwerk'. De overige gebieden behoren tot het multifunctioneel gebied waar gemeenten, in regionaal verband, een grotere rol in toegewezen krijgen.

Het perceel is op de beleidskaart ruimtelijke structuur gelegen in het multifunctioneel gebied en met de nadere aanduiding 'waardevol landschap'. Het plangebied maakt onderdeel uit van het waardevolle landschap 'Rivierduin Wijchen - Bergharen'. Dit landschap bestaat uit kleinschalige rivierduinen met afwisseling van bos, vennen, houtwallen en open essen, microreliëf en plaatselijk grillige lokale wegen. Het is een aardkundig waardevol ensemble van rivierduinen en overgangen naar lager gebied. De rivierduinen zijn opgeworpen vanuit rivierbeddingen in het zuiden (nu Maas). Zeer karakteristiek is de overgang naar het grote open kommengebied ten noorden van de rivierduinen. Bebouwing is geconcentreerd in dorpen en buurtschappen en verspreid langs open essen en dijken.

Waardevolle landschappen zijn gebieden met (inter)nationaal en provinciaal zeldzame of unieke landschapskwaliteiten van visuele, aardkundige en/of cultuurhistorische aard, en in relatie daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. De "ensemble"-waarden van deze gebieden is groot, dat wil zeggen dat de samenhang tussen de verschillende landschapsaspecten groot is. Grondgebonden landbouw speelt een belangrijke rol bij het instandhouden van de landschapskwaliteiten.

Voor de waardevolle landschappen als geheel geldt bij inachtneming van het beleid voor functieverandering in het buitengebied een 'ja mits'-benadering voor ruimtelijke ingrepen, waarbij recht wordt gedaan aan de kernkwaliteiten van de betreffende landschappen.

Functieverandering

Vanwege ontwikkelingen in sectoren als land- en tuinbouw, zorg en defensie, verliezen in de komende periode veel gebouwen en bouwpercelen in het buitengebied hun huidige functie, of hebben die functie al verloren. De provincie wil bevorderen dat deze gebouwen op een goede wijze kunnen worden (her)gebruikt.

Door functieverandering kan tegemoet worden gekomen aan de aanwezige behoefte aan wonen en werken in het buitengebied, zonder daarvoor extra bouwlocaties toe te voegen.

Wonen is een geschikte vorm van (her)gebruik van vrijgekomen gebouwen in het buitengebied. Mede in het kader van het provinciale woonbeleid verlangt de provincie dat gemeenten de regionale behoefte aan landelijk wonen in het buitengebied in beginsel in vrijgekomen gebouwen in het buitengebied accommoderen.

Voor functieveranderingen waarbij nieuwe wooneenheden worden gecreëerd of nieuwe bedrijfsactiviteiten worden opgezet gelden de volgende algemene voorwaarden:

- functieverandering is alleen van toepassing op fysiek bestaande, legale vrijgekomen (en ook vrijkomende) gebouwen die gelegen zijn in het buitengebied;
- de functieverandering van gebouwen wordt geëffectueerd door bestemmingswijziging van het gehele voormalige perceel en verkleining van het bouwvlak;
- met functieverandering van vrijgekomen gebouwen in het buitengebied wordt de bedrijfsontwikkeling van agrarische bedrijven in de omgeving niet belemmerd;
- functieverandering van vrijgekomen gebouwen mag niet leiden tot knelpunten in de verkeersafwikkeling;
- met beeldkwaliteitsplannen wordt door de gemeenten de verschijningsvorm van de functieveranderingen afgestemd op de omgeving;
- overtollige bebouwing wordt gesloopt met uitzondering van monumentale en karakteristieke gebouwen.

De wezenlijke kenmerken en waarden van de omgeving worden met functieverandering van vrijgekomen gebouwen naar wonen niet aangetast. Derhalve is functieverandering naar wonen ook toepasbaar in het groenblauwe raamwerk.

3.3. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Wijchen

Het buitengebied is in principe niet de plek om (grote hoeveelheden) nieuwe woningen toe te voegen. Enkel indien er sprake is van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering als gevolg van functieverandering van voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen of landgoedontwikkeling overeenkomstig de Natuurschoonwet bestaan er mogelijkheden voor woningbouw in het buitengebied. Die woningbouw dient dan wel aan te sluiten bij het landschap en de structuur van het buitengebied. Nieuwe woningen mogen de (agrarische) bedrijfsontwikkeling niet hinderen.

Derhalve wordt terughoudend omgegaan met woningbouw in open grootschalige agrarische productiegebieden.

In het kleinschalige riverduinenlandschap en aansluitend aan de dorpsrandgebieden zijn meer mogelijkheden voor woningbouw of andere niet-agrarische functies zoals kleinschalige werkfuncties en recreatie. In geval van nieuwe landgoederen zal zoveel mogelijk getracht moeten worden om aansluiting te zoeken bij de ecologische hoofdstructuur en de ecologische verbindingszone.

Kadernota Geluid 2008

Het gemeentebestuur van Wijchen wil de bestaande, goede leefomgevingskwaliteit voor zijn bewoners ook in de toekomst behouden. De gemeente wil in situaties, waar de leefomgevingskwaliteit nu te kort schiet, streven naar oplossingen. Wijchen wenst een hoge geluidkwaliteit te handhaven, maar ook nieuwe ontwikkelingen moeten mogelijk blijven. In principe zou men willen uitgaan van uniforme plandremmel van 48 dB L_{den} voor wegverkeer-lawaai en 50 dB(A) etmaalwaarde voor industrielawaai voor de gehele gemeente en voor alle situaties.

Ten aanzien van woningbouw zal geluid in de beginfase van de planvorming meegewogen dienen te worden. De Gemeente Wijchen wil bij nieuwe woningbouw de voorkeurs-grenswaarde hanteren en daarmee voor nieuwe ontwikkelingen een hoge woonkwaliteit garanderen. Toepassing van een hoger geluidsniveau dan het gewenste niveau dient beargumenteerd te worden.

Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan

Het gemeentelijk Verkeers en vervoerplan, schetst de hoofdlijnen van het verkeers- en vervoersbeleid voor een periode van tien jaar (2006-2016). In essentie gaat het voor de gemeente om:

- het garanderen van de bereikbaarheid;
- de verantwoordelijkheid voor een verkeersveilige situatie en;
- een leefbare gemeente waarin verkeershinder wordt geminimaliseerd.

Zeven thema's geven invulling aan deze kernopgave en worden in dit plan uitgewerkt in concrete beleidsdoelen en -opgaven. De thema's laten zich als volgt samenvatten:

- Bereikbaarheid: Garanderen van een betrouwbare bereikbaarheid van Wijchen door gerichte ingrepen in de hoofdwegenstructuur.
- Fietsen: Optimaliseren van het fietsgebruik door aanscherping van de samenhang, directheid, veiligheid en leesbaarheid van het regionale en lokale fietsnetwerk.
- Openbaar Vervoer: Stimuleren van het gebruik van lokaal en regionaal OV.

- Verkeersveiligheid: Bevorderen van de verkeersveiligheid door een structurele aanpak, waaronder het verbeteren van de leesbaarheid van de weg, het stimuleren van gewenst verkeersgedrag en het wegnemen van specifieke knelpunten.
- Autoparkeren: Verbeteren van de parkeersituatie in de wijken en in het centrum.
- Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen: Faciliteren van de bereikbaarheid en aandacht voor de verkeersveiligheid en leefbaarheid bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen voor wonen en werken.
- Luchtkwaliteit en geluidshinder: Beheersbaar houden van de lucht- en geluidskwaliteit.

Parkeren

Een belangrijk aandachtsveld is het parkeren. De behoefte aan parkeerruimte komt voort uit het frequente bezoek per auto aan personen, bedrijven, instellingen, voorzieningen en dergelijke. In die parkeerbehoefte wordt voorzien door een passend aanbod van parkeerruimte. Het huidige parkeerbeleid kent de volgende pijlers:

- In principe dient elk gebied, voorziening, complex, bedrijf of instelling in de eigen parkeerbehoefte te voorzien. Daarbij is het belasten van omliggende gebieden met parkeerdruk door een plaatselijk tekort ongewenst.
- Gestreefd wordt om in de toekomst geparkeerde auto's zoveel mogelijk aan de openbare ruimte en aan het zicht te onttrekken. parkeerterreinen met gestald blik, maar ook straten overvol met auto's zijn ongewenst. Dit geldt bij uitstek voor de intensief gebruikte ruimte in het centrum.
- Het parkeerbeleid is restrictief in die gebieden waar de ruimte schaars is, de aanwezigheid van de auto ongewenst is en waar alternatieven beschikbaar zijn.

Per activiteit en gebied worden parkeernormen gehanteerd. Deze parkeernormen kwantificeren de benodigde parkeercapaciteit uitgedrukt in aantal parkeerplaatsen. Met dat aantal parkeerplaatsen kan een gebied of complex in de eigen parkeerbehoefte voorzien. Wijchen sluit aan bij de door het CROW (Nationaal kenniscentrum verkeer, vervoer en infrastructuur) opgestelde landelijke parkeernormen.

Uitvoeringsprogramma

Per thema zijn concrete doelen, opgaven en streefbeelden geformuleerd; alleen daarmee heeft dit GVVP beleidsmatige handvatten voor toekomstige vraagstukken. Deze hoofdlijnen van beleid geven richting aan het gemeentelijke verkeers- en vervoersbeleid in de periode 2006-2016.

3.4. Conclusie

In onderhavig geval is sprake van de omzetting van een bestaande beheerderswoning naar een burgerwoning. Het betreft slechts een bestemmingswijziging en er wordt geen nieuwe woning gecreëerd. Er vindt hergebruik plaats van de bestaande woning en de woonfunctie blijft gehandhaafd.

Feitelijk is er dan ook geen sprake van functieverandering, de woonfunctie blijft immers gehandhaafd, maar planologisch gezien veranderd de functie wel van recreatie naar wonen.

Ruimtelijk gezien is de impact echter vrijwel nihil. De 'nieuwe' woning vormt geen belemmering voor agrarische bedrijven in de omgeving en er treden geen knelpunten op in de verkeersafwikkeling omdat het feitelijke gebruik als woning niet veranderd. Het aantal verkeersbewegingen blijft gelijk. De ontsluiting van de woning via de Panhuisweg is geen probleem. Voor de planlocatie spelen er in het kader van het gemeentelijk Verkeers en vervoerplan geen bijzondere aspecten. Voorts kan er op de locatie worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Hiermee is het voornemen passend binnen het beleidskaders van de verschillende overheidslagen.

4. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN

4.1. Milieu

Bodem

Het betreft slechts de bestemmingswijziging van een reeds bestaande woning. Er wordt geen nieuwe bodem geroerd.

Het aspect bodem vormt daarom geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging.

Geluid

Het betreft slechts de bestemmingswijziging van een reeds bestaande woning. Er wordt geen nieuwe woning opgericht en de functie blijft hetzelfde. Bovendien is de woning gelegen aan een doodlopende weg in een recreatiegebied op ruime afstand van de Graafseweg (N324).

Het aspect geluid vormt daarom geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging.

Luchtkwaliteit

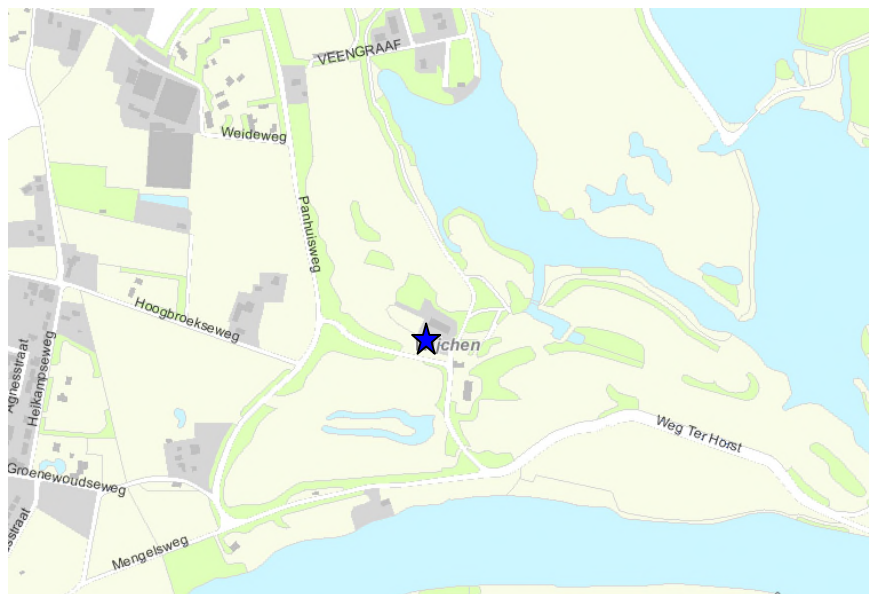
Gezien het feit dat slechts sprake is van een bestemmingswijziging van een bedrijfswoning naar burgerwoning zijn er geen effecten op de luchtkwaliteit te verwachten. De bestaande woning blijft gehandhaafd.

Het aspect luchtkwaliteit vormt daarom geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging.

Externe veiligheid

Om de risico's ter plaatse van het plangebied te achterhalen is de provinciale risicokaart geraadpleegd. Op onderstaande uitsnede van de risicokaart zijn geen risicovolle inrichtingen te zien in of in de directe nabijheid van het plangebied.

Aan de hand van de Risicobenadering deel I: Identificatie van de risico's (conform de Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen) zijn de bestaande risicoatlassen geraadpleegd. Uit de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen (Ministerie van Verkeer en Waterstaat - Adviesdienst Verkeer en Vervoer (RWS – Avv), Aviv, d.d. maart 2003) blijkt dat het plangebied niet ligt aan een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Ook is de Risicoatlas spoor (Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Rws-Avv, DHV Milieu & Infrastructuur, d.d. 13 juni 2001) geraadpleegd. Het plangebied ligt niet aan een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Hieruit blijkt dat er ten gevolg van vervoer van gevaarlijke stoffen geen belemmeringen zijn.



Uitsnede risicokaart met globale aanduiding plangebied (blauwe ster)

Er zijn geen hoogspanningsleidingen en buisleidingen in en in de directe omgeving om het plangebied aanwezig.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging.

Milieuzonering

In de publicatie “Bedrijven en milieuzonering” (editie 2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) zijn indicatieve richtafstanden voor woningbouw nabij verschillende typen bedrijven opgenomen. De richtafstanden gelden tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is. Binnen deze richtafstanden is hinder ten gevolge van het betreffende bedrijf niet uit te sluiten. Woningbouw binnen deze richtafstand is inpasbaar, indien aangetoond wordt dat (eventueel na het treffen van maatregelen) voor het betreffende bedrijf een kleinere richtafstand van toepassing is.

Ook golfbanen (SBI-2008: 931.H) zijn opgenomen in de publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering en kennen een richtafstand van 10 m tot gevoelige bestemmingen als woningen in verband met geluid. Omdat de beheerderswoning tot nu toe onderdeel uitmaakte van het recreatieterrein hoefde tot nu toe geen rekening te worden gehouden met deze richtafstand. In verband met de wijziging van de bestemming van ‘Recreatieve doeleinden’ naar ‘Wonen’ moet echter een afstand van 10 m

aangehouden worden tussen de woning en de golfbaan. In onderhavig bestemmingsplan is hiermee rekening gehouden.

Het aspect milieuzonering vormt daarom geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging.

4.2. Waterhuishouding

Het betreft slechts de bestemmingswijziging van een reeds bestaande woning. Er wordt geen nieuwe bebouwing opgericht. Derhalve hoeft geen compensatie plaats te vinden.

Overigens zijn volgens het beleid van het waterschap Rivierenland pas bij een toename van het verhard oppervlak met minimaal 1.500 m² (landelijk gebied) maatregelen noodzakelijk.

In het gebied is sprake van een 'particulier' stelsel van RGV. Het RGV houdt zich bezig met het beheren en exploiteren van (dag)recreatieve voorzieningen voor een breed publiek in Gelderland en Noord-Limburg, waaronder de Berendonck.

Voor de planlocatie geldt in ieder geval dat het afvalwater op de riolering wordt aangesloten. Het hemelwater mag juist niet op de riolering worden aangesloten. Voor de verwerking van het hemelwater worden er op eigen terrein maatregelen getroffen.

Het aspect waterhuishouding vormt geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging.

4.3. Ecologie

Het betreft slechts de bestemmingswijziging van een reeds bestaande woning. Er wordt geen nieuwe bebouwing opgericht en bestaande bebouwing wordt niet gesloopt als direct gevolg van dit plan. Derhalve hoeft geen nader onderzoek plaats te vinden.

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging.

Indien er in de toekomst sprake is van verbouw van de woning zal rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten.

4.4. Verkeer en parkeren

De woning wordt ontsloten vanaf een doodlopende aantakking op de Panhuisweg. De Panhuisweg is een oude landweg met verspreide lintbebouwing. Met de ontwikkeling van het recreatiegebied de Berendonck zijn nieuwe wegen aangelegd die dit gebied ontsluiten. De Weg door de Berendonck takt in het noorden aan op de Panhuisweg. Alhoewel de Panhuisweg de parallel van de Graafseweg verbindt met de

Groenewoudseweg, heeft deze weg geen doorgaande functie maar dient primair voor bestemmingsverkeer.

Als gevolg van de functieverandering van beheerderswoning naar een gewone woning, ontstaan er geen extra verkeersbewegingen. De functie van de Panhuisweg voldoet voor de ontsluiting van de woning.

Voor de planlocatie spelen er in het kader van het gemeentelijk Verkeers en vervoerplan geen bijzondere aspecten. Op de locatie wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. De (bestaande) uitweg op de Panhuisweg leidt niet tot een onveilige verkeerssituatie.

De uitruil van de functie, heeft geen nadelige gevolgen voor de verkeers- en parkeerbelasting en de verkeersveiligheid.

4.5. Archeologie

Het plangebied betreft een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Het beleid hiervoor is dat werkzaamheden in de bodem tot een maximum oppervlakte van 100 m² zonder archeologisch onderzoek mogen worden uitgevoerd. Het verrichten van een archeologisch onderzoek is als gevolgd van de bestemmingswijziging niet noodzakelijk. Wel zal de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' over het plangebied komen te liggen.

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging.

4.6. Leidingen

In of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen leidingen gelegen met een planologische beschermingszone die een overlap kent met het plangebied.

5. JURIDISCH PLAN

Voor dit bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de regeling zoals deze van toepassing is op het voorontwerp van het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied van de gemeente Wijchen. De beleidsdoelstellingen zijn juridisch vertaald in de regels en de bijbehorende verbeelding. De basis voor de verbeelding, de tekening, is een recente kadastrale ondergrond met topografische gegevens. Op de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. Binnen die grens is de bestemming wonen van toepassing. Voorts is er een aanduiding opgenomen, waarnaar in de regels wordt verwezen. Uitgangspunt voor de regels is de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008). Daarnaast is voor de regels ook aansluiting gezocht bij de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening, onder meer met betrekking tot de anti-dubbeltelbepaling en het overgangsrecht, alsmede de op 1 oktober 2010 in werking getreden Wet Algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

5.1. Indeling

De regels zijn opgedeeld in vier hoofdstukken:

Hoofdstuk 1 bevat de begrippen (artikel 1) en een bepaling over de wijze van meten (artikel 2); deze worden opsommingsgewijs in alfabetische volgorde aangegeven en dienen als referentiekader voor de overige regels.

Hoofdstuk 2 bevat de regels per bestemming, en geeft hierin ondermeer de bouwregels en het toegestane gebruik vast. De bestemmingen worden in alfabetische volgorde behandeld.

Hoofdstuk 3 bevat enkele algemene regels, zoals de anti-dubbeltelbepaling en algemene afwijkingsregels.

Hoofdstuk 4 bevat ten slotte het overgangsrecht en de slotregel, met daarin de titel van het bestemmingsplan.

5.2. Artikelgewijze bespreking

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Begrippen

In artikel 1 is een aantal begrippen nader gedefinieerd teneinde onduidelijkheid te voorkomen. Voor een gedeelte van de begrippen is aansluiting gezocht bij de SVBP 2008. Een aantal begrippen is opgenomen als direct gevolg van de inwerking getreden Wet Algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). In dit verband is onder andere een definitie opgenomen van bevoegd gezag: *'bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning'*.

Wijze van meten

In artikel 2 wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden bij het beoordelen of de maatvoering in overeenstemming is met de regels. Ook hier is aansluiting gezocht bij de standaard (meet)regels uit het SVBP 2008.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In het plan zijn de volgende bestemmingen opgenomen:

Artikel 3 Wonen

De gronden zijn primair aangewezen voor wonen. Daarnaast zijn ondergeschikte functies toegestaan, zoals het in ondergeschikte vorm opwekken van duurzame energie in de vorm van windenergie en zonnenergie alsmede warmte-koude opslag en voor waterhuishoudkundige doeleinden. Door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning kan, onder voorwaarden, een recreatieve voorziening in de vorm van bed & breakfast worden toegestaan. Binnen de woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen is de uitoefening van een niet-publieksgerichte beroepsactiviteit aan huis, alsmede voor de uitoefening van een aan huis gebonden (bedrijfs)activiteit toegestaan met een maximale oppervlakte van 80 m². Hierbij dient aan een aantal aanvullende voorwaarden te worden voldaan.

Binnen de bestemming is één woning worden toegestaan. Voor gebouwen (woning en bijgebouwen), alsmede voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn maatvoeringseisen opgenomen. In verband met de in acht te nemen afstand van de woning tot de naastgelegen golfbaan, is een aanduidingsvlak opgenomen tot een afstand van 10 m uit de

bestemmingsgrens van de golfbaan. Hierbinnen is de situering van de woning niet is toegestaan. Bijgebouwen zijn hier wel toegestaan.

Indien de bestaande woning wordt herbouwd dient dit op nagenoeg de zelfde plek te geschieden, met de voorgevel in de zelfde rooilijn.

De bestemmingsregeling kent de mogelijkheid toe aan het bevoegd gezag, om onder nader in de regels genoemde voorwaarden, een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van een aantal bouwregels. Dit betreft:

- een verhoging van 10% van de voorgeschreven goot- en bouwhoogte;
- een vergroting van de inhoud van de woning;
- de realisatie van een kleine windturbine.

Ook aan het gebruik zijn er, in aanvulling op de bepaling hieromtrent in de WABO (artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c), beperkingen opgelegd. Zo is het niet toegestaan gronden en/of opstallen te gebruiken voor:

- paardenbakken;
- vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- opslag-, stort- of bergplaats van, al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen of producten behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik;
- het al dan niet ten verkoop opstellen en opslaan van nieuwe of gebruikte, dan wel geheel of ten dele uit gebruikte onderdelen samengestelde motorvoertuigen, aanhangwagens, machines, c.q. onderdelen daarvan.

Onder voorwaarden kan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van bovenstaande gebruiksregels voor:

- het toestaan van bed & breakfast;
- een paardenbak voor hobbymatig gebruik;
- het gebruik van een bijgebouw als afhankelijke woonruimte ten behoeve van mantelzorg.

Artikel 4 Waarde - Archeologie

De gronden met de dubbelbestemming Waarde Archeologie 1, zijn bestemd voor behoud en bescherming van waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem.

Bij het realiseren van een bouwwerk groter dan 120 m² gelden specifieke regels.

Daarnaast is in de regels de mogelijkheid opgenomen op grond waarvan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning kan verlenen voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen, teneinde:

de dubbelbestemming Waarde - Archeologie als blijkt dat archeologische bescherming niet langer nodig is.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling

Met de anti-dubbeltelbepaling wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een verleende omgevingsvergunning voor bouwen is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe omgevingsvergunning mag worden meegenomen. Deze regel is rechtstreeks overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening.

Algemene bouwregels

De algemene bouwregels bevat bepalingen met betrekking tot ondergeschikte bouwdelen en ondergronds bouwen.

Algemene gebruiksregels

Deze bepaling sluit het gebruik of het laten gebruiken van gronden en/of opstallen voor seksinrichtingen uit.

Hoofdstuk 4: Overgangsrecht en slotregel

Overgangsrecht

In dit artikel is een regeling opgenomen voor bestaande zaken en rechten die niet in overeenstemming zijn met de overige regelingen in dit bestemmingsplan.

De regels voor het overgangsrecht zijn overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening, waarin standaard overgangsrecht voor bestemmingsplannen is opgenomen.

Slotregel

De slotregel bevat de titel van het bestemmingsplan.

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De realisering en de kosten voor deze planherziening zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeente slaat de initiatiefnemer door middel van leges aan voor de bestemmingswijziging. Via de leges worden onder andere de ambtelijke uren doorberekend. Derhalve heeft de planherziening geen financiële consequenties voor de gemeente.

7. OVERLEG & INSPRAAK

7.1. Overleg en inspraak

Vanwege de geringe ruimtelijke relevantie is het plan geen onderwerp van vooroverleg en/of inspraak.

Met het plan zijn er geen belangen van andere overheden of instanties in het geding.

7.2. Zienswijzen

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

Te zijner tijd zullen eventueel ingediende zienswijzen bij de besluitvorming worden betrokken.