

bestemmingsplan
'Herstelplan Komplannen,
Lingewaard'
gemeente Lingewaard

status: ontwerp
datum: 1 juni 2017
projectnummer: 202620R.2001
adviseur: Bwe



VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

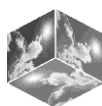
INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

TONNAER



ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

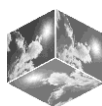
JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
DIGITALE INFORMATIE
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW

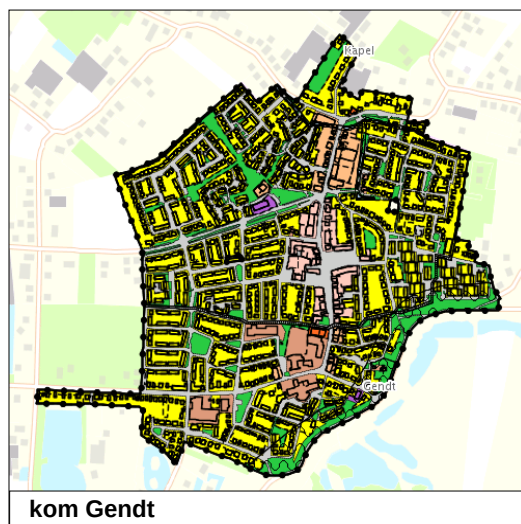
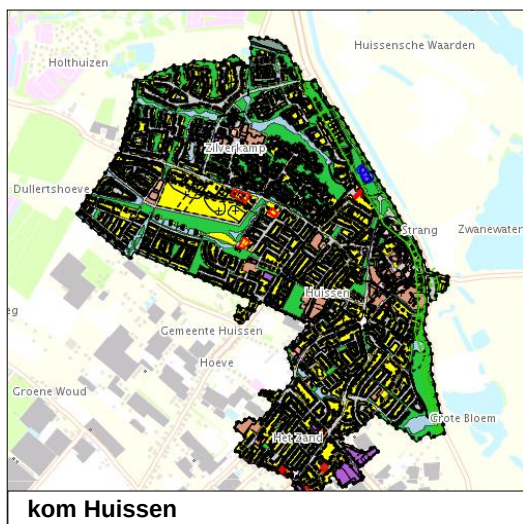
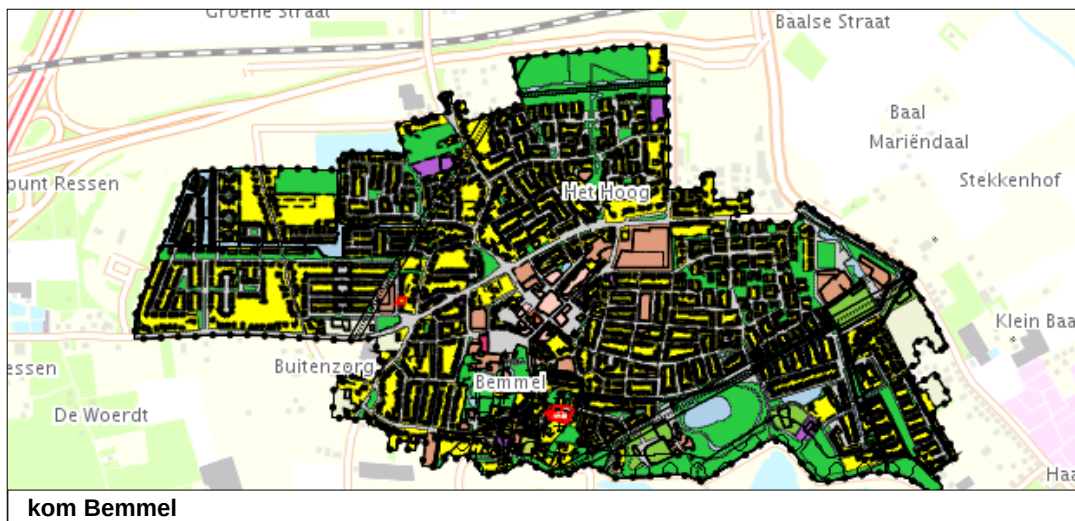


Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging van de plangebieden	2
1.3	De vigerende bestemmingsplannen	2
1.4	Een nieuw bestemmingsplan	3
1.5	Leeswijzer	3
2	Beleid	4
2.1	Inleiding	4
2.2	Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid	4
3	Planbeschrijving	5
3.1	Algemene aanpassingen regels	5
3.2	Aanpassingen specifieke locaties in Bemmel	8
3.3	Aanpassingen specifieke locaties in Huissen	13
3.4	Aanpassingen specifieke locaties in Angeren	19
3.5	Aanpassingen specifieke locaties in Haalderen	21
3.6	Aanpassingen specifieke locaties in Gendt	23
4	Sectorale aspecten	26
4.1	Inleiding	26
4.2	Bodem, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, archeologie, flora/fauna	26
4.3	Water	27
5	Juridische opzet	28
5.1	Gedeeltelijke herziening onderliggende bestemmingsplannen	28
5.2	Geconsolideerde bestemmingsplannen	28
5.3	Uitgangspunten juridische regeling	29
6	Haalbaarheid	30
6.1	Inleiding	30
6.2	Economische en financiële haalbaarheid	30
6.3	Maatschappelijke haalbaarheid	30
6.4	Conclusie	30
7	De procedure	31
7.1	De te volgen procedure	31
7.2	Het vooroverleg met instanties	31
7.3	Watertoets	32
7.4	Vaststelling	32







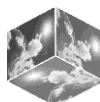
1.2 Ligging van de plangebieden

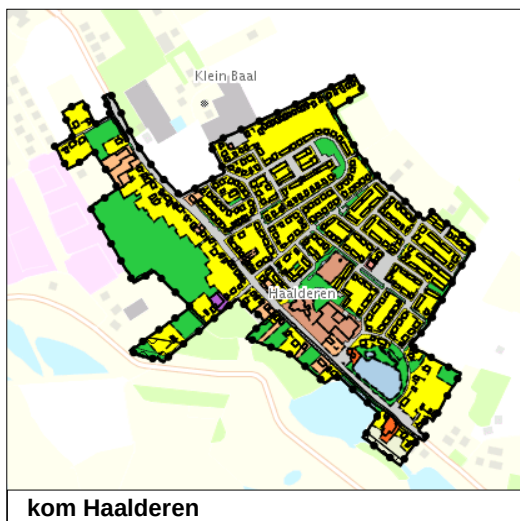
Het plangebied voor dit herstelplan betreft de plangebieden van de bestemmingsplannen voor de kommen van Bommel, Huissen, Gendt, Haalderen en Angeren. Het herstel van de bestemmingsplannen heeft deels betrekking op specifieke locaties binnen de kommen van genoemde kernen en op een 'witte vlek' nabij de Waaldijk tussen Bommel en Haalderen, waarvoor nog geen actueel en digitaal bestemmingsplan is opgesteld, maar deels ook op de regels, zoals die voor de hele kernen gelden.

1.3 De vigerende bestemmingsplannen

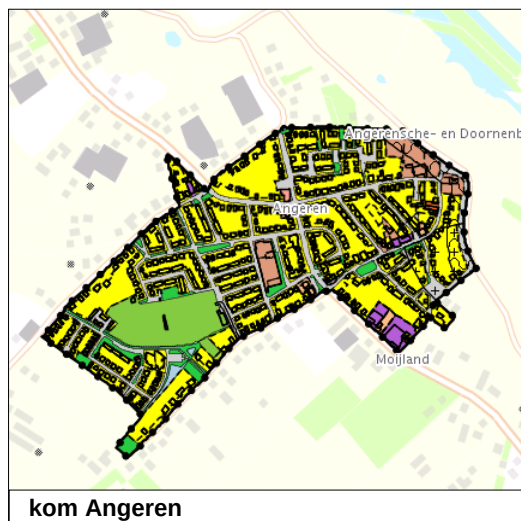
De vigerende bestemmingsplannen, waarop dit herstel betrekking heeft, zijn:

- Kom Bommel, vastgesteld door de raad d.d. 30 juni 2011;
- Kom Huissen, vastgesteld door de raad d.d. 27 juni 2013;
- Kom Gendt, vastgesteld door de raad d.d. 30 mei 2013;
- Kom Haalderen, vastgesteld door de raad d.d. 16 februari 2012;
- Kom Angeren, vastgesteld door de raad d.d. 16 februari 2012.





kom Haalderen



kom Angeren

1.4 Een nieuw bestemmingsplan

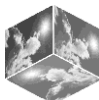
Met deze bestemmingsplanherziening worden de vigerende bestemmingsplannen aangepast. Voor diverse locaties vindt een herziening van de bestemmingsregeling plaats om de gewenste toekomstige ontwikkeling mogelijk te kunnen maken. Voor deze locaties wordt een nieuwe verbeelding met regels vastgelegd.

Daarnaast worden de aanpassingen aan diverse bestemmingen van toepassing verklaard op het gehele plangebied van de vigerende bestemmingsplannen.

De verbeelding en regels behorende bij deze toelichting zijn opgesteld volgens de opzet en inhoud zoals deze door de gemeente Lingewaard in haar bestemmingsplannen worden gehanteerd en sluiten aan bij de plansystematiek van de vigerende bestemmingsplannen.

1.5 Leeswijzer

In de toelichting van het onderhavig herstelplan worden het plangebied en de planherziening nader beschreven. Tevens worden de doelstellingen en regels nader toegelicht. In hoofdstuk 2 wordt kort ingegaan op de mogelijke beperkingen van het Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid op de aanpassingen van deze planherziening. In hoofdstuk 3 worden de diverse aanpassingen nader beschreven. In hoofdstuk 4 komen de diverse sectorale aspecten aan bod. Hoofdstuk 5 betreft de juridische opzet. Hierin wordt een toelichting gegeven op de juridische regeling. Hoofdstuk 6 behandelt de haalbaarheid en daarmee de uitvoerbaarheid, zowel economisch/financieel als maatschappelijk, van het plan. Hoofdstuk 7 ten slotte geeft aan welke procedure doorlopen is en wat de resultaten daarvan zijn.



2 Beleid

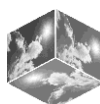
2.1 Inleiding

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. Hierna worden in het kort de voornaamste zaken uit het voor het plangebied relevante nationale en provinciale beleid weergegeven, aangevuld met het van toepassing zijnde beleid van de gemeente.

2.2 Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid

Het beleid van de diverse overheidsinstanties, zoals Rijk, provincie, regio en gemeente, is uitvoerig behandeld in de toelichtingen van de diverse vigerende bestemmingsplannen. Als gevolg van deze bestemmingsplanherziening wijzigen de standpunten met betrekking tot deze beleidskaders niet. De uitgangspunten en doelstellingen voor de diverse kernen blijven ongewijzigd. De herziening van het bestemmingsplan heeft met name betrekking op de bij het gebruik in de praktijk geconstateerde afwijkingen en noodzakelijke bijstellingen, dan wel een enkele beperkte nieuwe ontwikkeling.

Het betreffen hier dermate marginale aanpassingen van de bestemmingsplannen dat deze van ondergeschikte aard zijn. Hiermee wordt geen afbreuk gedaan aan het oorspronkelijke beleidskader voor de betreffende kernen. Het Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid zijn hiermee niet in het geding.



3 Planbeschrijving

3.1 Algemene aanpassingen regels

3.1.1 Detailhandelsmogelijkheden binnen bestemming 'Gemengd – 1'

In het Handboek Actualisatie Bestemmingsplannen zijn binnen de bestemming 'Gemengd – 1' nieuwe vormen van detailhandel niet toegestaan. In de kernen Angeren en Haalderen is deze bepaling niet opgenomen. Dat heeft tot gevolg dat in deze kernen op de tot 'Gemengd – 1' bestemde percelen wel nieuwe vormen van detailhandel zijn toegestaan. Behalve dat dit niet conform het Handboek is, kan dit ook ongewenste gevolgen voor de omgeving van de betreffende percelen en de detailhandelsstructuur van beide kernen hebben.

Om aan deze omissie tegemoet te komen wordt in de regels van de bestemming 'Gemengd – 1' voor beide kernen toegevoegd dat 'uitsluitend bestaande detailhandelsactiviteiten zijn toegestaan'.

3.1.2 Staat van bedrijfsactiviteiten – bestemming 'Bedrijf'

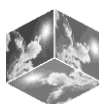
De als bijlage aan de regels bij de diverse bestemmingsplannen toegevoegde 'Staat van bedrijfsactiviteiten' is zeer uitgebreid. Daarmee wordt de suggestie gewekt dat binnen de bestemming 'Bedrijf' diverse soorten bedrijvigheid zijn toegestaan, terwijl daar nooit sprake van kan zijn. De als soorten bedrijvigheid in de Staat genoemde activiteiten als 'zwembad, sporthal, casino e.d.' zijn binnen de bestemming 'Bedrijf', gelet op de bestemmingsomschrijving, niet toegestaan.

Deze omissie wordt hersteld door het opnemen van een uniforme 'Staat van bedrijfsactiviteiten' voor de betreffende plannen, waarin de sowieso niet toelaatbare activiteiten niet langer zijn opgenomen. Daarnaast wordt in de regels aan de verwijzing naar de Staat van bedrijfsactiviteiten toegevoegd de bepaling 'voor zover passend binnen de bestemming'. Daarmee wordt benadrukt dat alleen activiteiten die passen binnen de bestemmingsomschrijving zijn toegestaan.

3.1.3 Begrip kantine

Binnen de bestemming 'Sport' is er in meerdere bestemmingsplannen een kantine (inclusief terras) toegestaan. Echter, het begrip 'kantine' ontbreekt in de begripsomschrijving, zoals opgenomen in die plannen. Daardoor ontstaat onduidelijkheid over de toegestane activiteiten.

Aan deze omissie wordt tegemoet gekomen door het toevoegen van het begrip 'kantine' aan de begripsomschrijving. Daarbij wordt ook de aanwezigheid van een terras bij de kantine meegenomen.



3.1.4 Regeling beroep aan huis

In de vigerende bestemmingsplannen zijn afwijkende regelingen voor het uitoefenen van een 'beroep aan huis' opgenomen. Daarbij ontstaat met name verschil in het deel van de woning, waarin het 'beroep aan huis' wordt uitgeoefend. Er is sprake van regelingen, waarin dit alleen op de begane grond is toegestaan, tegenover regelingen, waarin de gehele woning daarvoor mag worden gebruikt. Dit onderscheid in mogelijkheden is ongewenst.

Aan de vigerende plannen wordt een eenduidige regeling voor het uitoefenen van een 'beroep aan huis' opgenomen, ter vervanging van de thans opgenomen regelingen. Uitgangspunt daarbij is dat het 'beroep aan huis' is toegestaan in de gehele woning (zijnde het hoofdgebouw met aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen).

3.1.5 Regeling Horeca

De regeling van de bestemming 'Horeca' is niet eenduidig. In de regels wordt enkel onderscheid gemaakt in categorieën. Daarbij wordt verwezen naar 'Bijlage 2 Lijst van horeca-activiteiten'. In deze bijlage wordt behalve onderscheid in categorieën, ook onderscheid gemaakt in subcategorieën. Dit onderscheid maakt de regels nodeloos ingewikkeld.

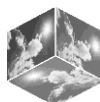
In deze ommissie wordt voorzien door het opnemen van een aangepaste 'Lijst van horeca-activiteiten' in de bijlagen bij de vigerende plannen. Deze lijst wordt geheel opgezet conform de regeling in de bestemming 'Horeca'.

3.1.6 Regeling parkeren

De stedenbouwkundige bepalingen uit de bouwverordening verliezen uiterlijk per 1 juli 2018 hun (aanvullende) werking op bestaande bestemmingsplannen. Zo ook de bepalingen ten aanzien van het parkeren. Daarmee is het noodzakelijk geworden om een bepaling voor het parkeren in het bestemmingsplan op te nemen. In de kernplannen van Lingewaard ontbreekt een dergelijke regeling nog.

In deze ommissie wordt voorzien door het toevoegen van algemene gebruiksregels, waarin een regeling voor de noodzakelijke parkeervoorzieningen is opgenomen. Uitgangspunt daarbij is dat op eigen terrein in de parkeerbehoefte wordt voorzien. Afwijking daarvan is mogelijk als uit een parkeerbalansberekening blijkt dat op aanvaardbare wijze anders in de parkeerbehoefte kan worden voorzien.

De regel dat moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid, is gekoppeld aan een vergunningplichtige bouwactiviteit of afwijking. De regel geldt niet voor bestaande functies. Bestaand wil in dit verband zeggen een functie die al aanwezig was toen deze regel in het bestemmingsplan werd opgenomen. Als die bestaande functie wijzigt, bijvoorbeeld door een toename van de oppervlakte of door wijziging in een functie met een grotere verkeersaantrekkende werking c.q. parkeerbehoefte, dan is de regel wel van toepassing.



Er is sprake van voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein als voldaan wordt aan de parkeernormen zoals opgenomen in de Nota “Parkeernormen 2015 Gemeente Lingewaard”. Wanneer daaraan niet wordt voldaan, wil dat echter niet per definitie zeggen dat er geen sprake is van voldoende parkeergelegenheid. Als op een andere manier wordt voorzien in de parkeerbehoefte (bijv. door een parkeerterrein op afstand met voorzieningen waardoor de bezoekers daar daadwerkelijk parkeren), als blijkt dat er een lagere parkeerbehoefte is dan de parkeerkencijfers aangeven (bijv. door bepaalde maatregelen) of als op een andere wijze parkeeroverlast wordt voorkomen, dan wordt ook aan de parkeerregeling voldaan.

3.1.7 Regeling goothoogte bijbehorende bouwwerken

De geldende regeling voor de maximale goothoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken bij woningen en bedrijfswoningen behoeft aanpassing. Bij toepassing van de geldende regelingen kan niet voldaan worden aan de bepalingen uit het Bouwbesluit omtrent de minimale hoogte in verblijfsruimten.

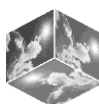
Om hierin te voorzien wordt binnen de bestemmingen ‘Wonen’ (woning) en ‘Bedrijf’ (bedrijfswoning) de goothoogte voor met het hoofdgebouw verbonden bijgebouwen als volgt aangepast: de goothoogte van de bijgebouwen mag niet hoger zijn dan 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw.

3.1.8 Evenementenregeling

In de bestemmingsplannen voor de kernen binnen de gemeente Lingewaard ontbreekt een regeling, die het mogelijk maakt om evenementen toe te staan. Om toch de mogelijkheid te bieden in de diverse kernen evenementen te organiseren is het opnemen van een dergelijke regeling noodzakelijk.

Om het organiseren van evenementen mogelijk te maken wordt binnen de bestemming ‘Verkeer - Verblijfsgebied’ een regeling voor het toestaan van evenementen opgenomen. Onder voorwaarden is daarbij het gebruik van gronden binnen de bestemming ‘Verkeer - Verblijfsgebied’ voor evenementen toegestaan. Een evenement mag hier worden gehouden indien daarvoor vergunning of vrijstelling is verleend op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV). Verder hebben de opgenomen voorwaarden betrekking op de duur van het evenement, de frequentie, de aan het evenement inherente parkeerbehoefte, detailhandel, en horeca, alsmede de invloed op in de omgeving aanwezige waarden en belangen.

Binnen de bestemmingsplannen ‘Kom Huissen’, ‘Kom Haalderen’ en ‘Kom Gendt’ ontbreekt het begrip ‘evenement’ in de begripsomschrijving. Daardoor kan onduidelijkheid ontstaan over de toegestane activiteiten. Hieraan wordt tegemoet gekomen door het toevoegen van het begrip ‘evenement’ aan de begripsomschrijving. Dit begrip wordt op dezelfde manier opgenomen zoals gedaan is voor de bestemmingsplannen ‘Kom Angeren’ en ‘Kom Bemmelt’.



3.1.9 Bijgebouwenregeling

In het bestemmingsplan 'Kom Huissen' is een regeling opgenomen voor bijgebouwen en het maximale bebouwingspercentage hiervan. De regels worden zodanig aangepast dat het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' niet van toepassing is op carports en overkappingen.

3.1.10 Groen - Landelijk

In de bestemmingsplannen voor de kernen Gendt en Huissen zijn er in de bestemming 'Groen – Landelijk' geen regels opgenomen met betrekking tot evenementen. De bestemmingsomschrijving wordt hierop aangevuld met een regeling waarbij evenementen onder bepaalde voorwaarden wordt toegestaan. Voor de kernen Bemmelt, Angeren en Haalderen zijn evenementen nu al toegestaan binnen de bestemming 'Groen – Landelijk', maar wordt deze regeling aangepast naar een regeling waarbij voorwaarden ten grondslag liggen aan de toegestane activiteiten. Hiermee sprake van een uniforme regeling voor alle kernen.

3.2 Aanpassingen specifieke locaties in Bemmelt

3.2.1 Reststroken

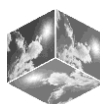
Binnen de kern Bemmelt zijn in het verleden diverse percelen/perceelsgedeelten snippergroen (zogenaamde reststroken) verkocht en toegevoegd aan aangrenzende woonpercelen. De betreffende gronden zijn als gevolg daarvan thans in gebruik voor woondoeleinden en moeten dienovereenkomstig onder de bestemming 'Wonen' gebracht worden.

Daarbij gaat het uitsluitend om het gebruik als erf bij een bestaande woning. Het bouwen van nieuwe woningen of uitbreiden van bestaande woningen is op de betreffende gronden niet aan de orde.

In dit gewijzigde gebruik wordt voorzien door aan de verkochte en aan de aangrenzende woonpercelen toegevoegde gronden de bestemming 'Wonen' toe te kennen. Een bouwvlak wordt niet toegekend, wel de aanduiding 'erf' indien dit aan de orde is. Op basis van deze laatste aanduiding is op de betreffende gronden het oprichten van bijgebouwen wel toegestaan.

Het betreft de volgende locaties:

- Poeldrik 13;
- Oosteind 18;
- De Gracht 7;
- Deellaan 31, 33 en 35;
- Schaapskamp 16;
- Tuinlaan 27;
- Oostervelden 115;
- Van Ambesraat;
- Poeldrik 34 (zowel voor als zijkant);
- Viermorgen11.



3.2.2 Locatie Oude Wei 2 t/m 6 – Waaldijk 6

De locatie Oude Wei 2 tot en met 6 – Waaldijk 6 is per abuis niet meegenomen in het plan voor de kom Bemmeler. Daardoor is voor deze locatie thans sprake van een blinde vlek, waarvoor geen digitaal raadpleegbaar bestemmingsplan beschikbaar is. De locatie bestaat uit een drietal woningen, een glastuinbouwbedrijf, enkele agrarische gronden en de Waaldijk.

In deze ommissie wordt voorzien door aan de betreffende gronden de bestemmingen 'Wonen', 'Groen – Landelijk', 'Agrarisch' met aanduiding 'glastuinbouw' ter plaatse van het glastuinbouwbedrijf, 'Verkeer' en 'Water' toe te kennen. Over een gedeelte van de gronden is gelet op de ligging aan de dijk, ook de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' van toepassing, alsmede is de dubbelbestemming 'Leiding – Riool' van toepassing in verband met de aanwezigheid van een riooltransportleiding.. Binnen de bestemmingen 'Wonen' en 'Agrarisch' worden ter plaatse van de bestaande bebouwing bouwvlakken toegekend, alsmede de aanduiding 'erf' ten behoeve van de bijgebouwen bij de woningen.

Uitgangspunt voor de omvang van de toegekende vlakken is de bestaande situatie. Het plan beoogt niet grootscheepse uitbreiding van de woningen en/of het glastuinbouwbedrijf mogelijk te maken.

3.2.3 Locatie Kinkelenburglaan 2

De locatie Kinkelenburglaan 2 betreft 'Huis Brugdijk' bij kasteel 'De Kinkelenburg' in Bemmeler. Teneinde de gebruiksmogelijkheden van dit cultuurhistorisch waardevolle gebouw (Rijksmonument) te vergroten en daarmee de mogelijkheden om de cultuurhistorische waarden in stand te houden, wordt is het noodzakelijk de gebruiksmogelijkheden van dit pand te vergroten. De vigerende bestemming 'Maatschappelijk' laat enkel het gebruik voor maatschappelijke doeleinden toe. Uitbreiding van deze mogelijkheden met gebruik voor dienstverlening, kantoor of horeca en een woning is tenminste gewenst.

Het gewenste gebruik kan worden mogelijk gemaakt door het gebouw en de bijbehorende gronden onder de bestemming 'Gemengd – 1' te brengen. Op de verbeelding wordt deze bestemming dan ook aan het betreffende perceel toegekend. Conform deze bestemming is het gebruik als woning alleen op de verdieping toegestaan.

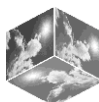
3.2.4 Locatie Van Ambestraat 4

Abusievelijk is op de verbeelding aan het perceel Van Ambestraat 4 de functieaanduiding 'sport' toegekend. Ter plaatse is echter geen sprake van een sportfunctie. Deze heeft derhalve geen betekenis.

Genoemde ommissie wordt ongedaan gemaakt door de betreffende aanduiding van de verbeelding te verwijderen.

3.2.5 Locatie Groenestraat 3

Voor de locatie Groenestraat 3 is 30 oktober 2012 een omgevingsvergunning verleend, waarbij in afwijking van het vigerende bestemmingsplan ter plaatse een woning van be-



perkte omvang kan worden vervangen door een grotere woning. Daartoe is bij de omgevingsvergunning het bouwvlak voor de te bouwen woning vergroot. De betreffende omgevingsvergunning moet thans in het vigerende bestemmingsplan worden verwerkt.

Om het vigerende plan in overeenstemming te brengen met de verleende omgevingsvergunning wordt op de verbeelding een groter bouwvlak ingetekend. De maat van dit bouwvlak is afgestemd op de bij de projectprocedure vergunde maat voor de woning.

3.2.6 Locatie Dorpsstraat 101a

Voor de locatie Dorpsstraat 101a is op 28 januari 2014 een omgevingsvergunning verleend, op basis waarvan in afwijking van het vigerende bestemmingsplan de ter plaatse aanwezige woning kan worden vervangen door 6 wooneenheden.

Daartoe is bij de omgevingsvergunning het aantal toegestane wooneenheden vergroot. De betreffende omgevingsvergunning moet thans in het vigerende bestemmingsplan worden verwerkt.

Om het vigerende plan in overeenstemming te brengen met de verleende omgevingsvergunning wordt op de verbeelding de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' opgenomen en vastgelegd op 6 wooneenheden..

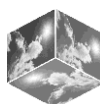
3.2.7 Locatie De Heister 2

Voor de locatie De Heister 2 is op 2 oktober 2014 een omgevingsvergunning verleend, op basis waarvan in afwijking van het vigerende bestemmingsplan het ter plaatse aanwezige kantoorgebouw kan worden vervangen door 3 gestapelde wooneenheden. Daartoe is bij de omgevingsvergunning de aanduiding 'kantoor' komen te vervallen en vervangen door de aanduiding 'gestapeld', waarbinnen 3 wooneenheden mogen worden gerealiseerd. De betreffende omgevingsvergunning moet thans in het vigerende bestemmingsplan worden verwerkt.

Om het vigerende plan in overeenstemming te brengen met de verleende omgevingsvergunning wordt op de verbeelding de functieaanduiding 'kantoor' verwijderd. De bouwaanwijzing 'vrijstaand' wordt beperkt tot de bestaande vrijstaande woning op het perceel, terwijl ter plaatse van het kantoorgedeelte de aanduiding 'gestapeld' wordt toegevoegd, alsmede de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', waarbij wordt vastgelegd dat maximaal 3 wooneenheden mogen worden gebouwd.

3.2.8 Locatie Franciscusstraat naast 53

Voor de locatie tussen de Franciscusstraat 43 en Dr. B. Bastiaansestraat 6 is in het verleden (collegebesluit d.d. 13 augustus 2002) de toezegging gedaan, dat hier een garage gebouwd mag worden. Deze garage maakt geen deel uit van één van de aangrenzende woningen. In ruimtelijk opzicht is er geen bezwaar tegen de bouw van een losstaande garage, zoals deze verderop in de straat ook zijn gerealiseerd. De garage krijgt een ondergeschikt karakter en is bedoeld voor het stallen van voertuigen e.d. Om die reden wordt de garage opgenomen onder de bestemming Verkeer en niet onder de bestemming Wonen. Binnen



de bestemming Verkeer maakt een specifieke regeling de bouw van de garage, los van de aanwezigheid van een woning mogelijk.

Het betreffende perceel wordt voortvloeiend uit de eerdere toezegging, onder de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' gebracht. Daaraan toegevoegd wordt de aanduiding 'garage', waarbinnen het bouwen van een garage is toegestaan. De garage mag worden gebouwd op ten minste 1 m uit de zijdelingse en achterliggende perceelsgrens en in lijn met de mogelijkheden tot het oprichten van bijgebouwen op de aangrenzende percelen. De omvang van de aanduiding is hierop afgestemd.

3.2.9 Locatie Dorpsstraat 62

Op deze locatie zit sinds jaar en dag een kantoor. Echter de locatie is uitsluitend bestemd tot 'wonen' in combinatie met de aanduidingen 'bouwvlak' en 'erf'. Om deze omissie te herstellen en het kantoor als nog planologisch-juridisch mogelijk te maken wordt aan het bouwvlak de aanduiding 'kantoor' toegevoegd.

3.2.10 Locatie Dorpsstraat 65 t/m 75

Deze locatie is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Centrum' in combinatie met de aanduidingen 'bouwvlak' en 'erf'. Echter deze locatie maakt geen onderdeel van het centrumgebied van Bemmelen en de feitelijke situatie bestaat uitsluitend uit woningen. Om te voorkomen dat zich hier als nog eventuele voorzieningen in de vorm van detailhandel, dienstverlening, maatschappelijk, kantoor of dergelijk zich zullen vestigen wordt de bestemming gewijzigd in 'Wonen'. De aanduidingen 'bouwvlak' en 'erf' blijven ongewijzigd.

Wel zal het bestemmingsvlak aan de zuidzijde vergroot worden om de gronden die door een ruilvereenkomst bij Dorpsstraat 73 behoren eveneens te bestemmen tot 'Wonen'.

3.2.11 Locatie Groenewei 9

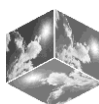
De separaat gerealiseerde garage (naast Oostervelden 76) in de openbare ruimte behorende bij Groenewei 9 is niet opgenomen binnen de aanduiding 'garage' ter plaatse van de bestemming 'Verkeer'. Het betreft hier een bestaande situatie. Om de garage planologisch-juridisch toe te staan zal de garage aan de aanduiding 'garage' worden toegevoegd.

3.2.12 Locatie Hakhof 11

De gronden langs de woning Hakhof 11 maken onderdeel uit van de tuin behorende bij deze woning. Op deze gronden is reeds bebouwing gerealiseerd. Deze gronden zijn wel al bestemd tot 'Wonen' maar niet voorzien van de aanduiding 'erf'. Om de bestaande bebouwing toch planologisch-juridisch toe te staan wordt de aanduiding 'erf' toegevoegd aansluitend aan de aangrenzende begrenzing van deze aanduiding.

3.2.13 Locatie Eest 21

De gronden langs de woning Eest 21 maken eveneens reeds onderdeel uit van de tuin behorende bij deze woningen. Een smalle strook van deze gronden maakt geen onderdeel uit van de aanduiding 'erf'. Aangezien het hier om maar een beperkt gedeelte gaat is het



logisch om de begrenzing van de aanduiding 'erf' door te laten lopen tot aan de zijdelingse perceelsgrens. Er ontstaat hierdoor een vergelijkbare situatie als bij de woning aan de achterzijde waar de grens van de aanduiding 'erf' al tot aan de zijdelingse perceelsgrens doorloopt.

3.2.14 Locatie Dr. B. Bastiaansestraat 6/Franciscusstraat 51

De strook grond langs de woning aan de Dr. B. Bastiaansestraat 6 behoort niet bij deze woning maar bij de woning gelegen aan de Franciscusstraat 51. Gezien de scheiding van deze strook grond door een achterpad voor de woningen aan de Franciscusstraat en de functie van deze strook grond is het niet wenselijk dat hier bijgebouwen opgericht kunnen worden. Echter op basis van toezeggingen uit het verleden moet de realisatie van een garage planologisch-juridisch mogelijk zijn. Het is derhalve wenselijk dat deze strook grond anders bestemd wordt. Er is daarom ervoor gekozen om aan deze strook grond de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied toe te kennen met de aanduiding 'garage'. Uitsluitend ter plaatse van deze aanduiding is realisatie van een garage mogelijk.

3.2.15 Viermorgen 18

Ten behoeve van de woning aan de Viermorgen 18 is aansluitend aan garages de Groenewei 8 a t/m e een garage gerealiseerd. Deze garage is gerealiseerd binnen de bestemming 'Wonen' zonder aanduiding 'erf'. Het betreffen gronden die voorheen behoorde bij de woning Oostervelden 76, maar verworven zijn ten behoeve van de realisatie van deze garage.

Om deze garage planologisch-juridisch toe te staan wordt de bestemming 'Wonen' gewijzigd in de bestemming 'Verkeer' met de aanduiding 'garage'.

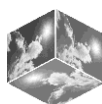
3.2.16 Flierenhofstraat 48

Aan de achterzijde van de bestaande woning aan de Flierenhofstraat is een nog onbenutte bouwtitel gelegen. Voor deze locatie is een bouwplan uitgewerkt waarbij de te realiseren woning verschoven is ten opzichte van het vigerende bouwvlak. Door deze verschuiving wordt de afstand tussen de bestaande woning en de nog te realiseren woningen vergroot. Dit komt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse ten goede.

In dat kader wordt het bouwvlak afgestemd op de nieuwe situering van de woning. Hier voor komt het vigerende bouwvlak te vervallen en wordt dit gedeelte toegevoegd aan de aanduiding 'erf'. Het nieuwe bouwvlak wordt gesitueerd op de locatie waar de nieuwe woning daadwerkelijk is voorzien. Tevens wordt aan de gronden achter de nieuwe woning en tussen de nieuwe en bestaande woning de aanduiding 'erf' toegevoegd.

3.2.17 Locatie Molenwei 55/57

Op de locatie Molenwei 55/57 is, naast de bestaande woning, een ontmoetingscentrum gerealiseerd met bijbehorende natuurtuin. Dit ontmoetingscentrum is nu binnen de bestemming 'Wonen' gerealiseerd, deels buiten het bestaande bouwvlak. Ook een schuur voor opslag ten behoeve van de natuurtuin bevindt zich buiten het bouwvlak. Om dit ontmoetingscentrum planologisch-juridisch mogelijk te maken wordt de bestemming 'Wonen' ge-



wijzigd in de bestemming 'Maatschappelijk', waarbij het bouwvlak wordt aangepast naar de bestaande bebouwing. De bestaande woonfunctie blijft behouden en wordt mogelijk gemaakt door de aanduiding 'bedrijfswoning'.

3.2.18 Locatie Van Ambestraat 1

Ter plaatse van de Van Ambestraat 1 is het cultureel centrum de Kinkel gelegen. In het vigerende bestemmingsplan heeft dit cultureel centrum de bestemming 'Cultuur en ontspanning'. Deze bestemming zal worden gewijzigd in 'Gemengd – 2' en krijgt de aanduiding 'feestzaal'. Vanwege uniformiteit wordt gekozen voor toepassing van deze bestemming 'Gemengd – 2', die geldt voor dorps- en gemeenschapshuizen, theaterkerk en De Kinkel.

3.3 Aanpassingen specifieke locaties in Huissen

3.3.1 Reststroken

Binnen de kern Huissen zijn in het verleden diverse percelen/perceelsgedeelten snippergroen (zogenaamde reststroken) verkocht en toegevoegd aan aangrenzende woonpercelen. De betreffende gronden zijn als gevolg daarvan thans in gebruik voor woondoeleinden en moeten dienovereenkomstig onder de bestemming 'Wonen' gebracht worden. Daarbij gaat het uitsluitend om het gebruik als erf bij een bestaande woning. Het bouwen van nieuwe woningen of uitbreiden van bestaande woningen is op de betreffende gronden niet aan de orde.

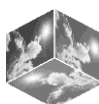
In dit gewijzigde gebruik wordt voorzien door aan de verkochte en aan de aangrenzende woonpercelen toegevoegde gronden de bestemming 'Wonen' toe te kennen. Een bouwvlak wordt niet toegekend, wel de aanduiding 'erf' indien dit aan de orde is. Op basis van deze laatste aanduiding is op de betreffende gronden het oprichten van bijgebouwen wel toegestaan.

Het betreft de volgende locaties:

- Kuunskop 70;
- Schamel 4, 5 en 6;
- Dullert 37;
- Boet 3;
- Dissel 17 en 18;
- Reigerbos 2.

3.3.2 Wonen binnen bestemming 'Centrum'

In Huissen is binnen de bestemming 'Centrum' de realisering van woningen toegestaan, waarbij deze ook op de begane grond mogen worden gerealiseerd. Door deze mogelijkheid kunnen in het winkelgebied in het centrum van Huissen op de begane grond nieuwe woningen worden gebouwd. Dit is een ongewenste ontwikkeling, die ook niet overeenkomt met de ontwikkelingsmogelijkheden in de andere kernen, zoals Bemmelen en Gendt. Reeds bestaande woningen op de begane grond worden gerespecteerd en worden positief bestemd.



In de regels wordt in de bestemming 'Centrum' de mogelijkheid om nieuwe woningen op de begane grond te realiseren geschrapt. Enkel de bestaande woningen op de begane grond worden toegestaan.

3.3.3 Locatie Loovelden

Binnen de locatie Tuindorp-West, onderdeel van de uitbreidingswijk Loovelden van de kern Huissen, is een aantal velden voor woningbouw nog niet ontwikkeld. Ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan was hier de bouw van vooral vrijstaand en twee-aaneen (twee-onder-een-kap) gebouwde woningen voorzien. De actuele behoefte aan woningen laat thans ook een vraag naar aaneengebouwde (rijtjes) woningen zien. Om in deze behoefte te kunnen voorzien is verruiming van de bouwvlakken op een aantal locaties noodzakelijk, alsmede toevoeging van de mogelijkheid om binnen deze bouwvlakken ook aaneengebouwde woningen te kunnen realiseren. De lengte van de rijtjes met aaneengebouwde woningen blijft daarbij beperkt tot 3 woningen, om qua bouwmassa toch de aansluiting bij de ook te bouwen vrijstaande en twee-aaneen woningen te behouden.

Op de verbeelding worden voor de betreffende velden de bouwvlakken vergroot en wordt daaraan de aanduiding 'aaneengebouwd' toegevoegd. Op basis daarvan kunnen behalve vrijstaande en twee-aaneen woningen, ook aaneengebouwde woningen worden gebouwd. Om te voorkomen dat rijtjes van meer dan 3 woningen worden gebouwd wordt tevens de maatvoering 'maximum aantal aaneengebouwde woningen' toegevoegd. In de regels wordt toegevoegd dat ter plaatse van deze aanduiding aaneengebouwde woningen mogen worden gebouwd, met dien verstande dat uitsluitend rijtjes van niet meer dan 3 woningen aaneen mogen worden gebouwd.

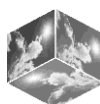
3.3.4 Flexibeler regeling kantoren en maatschappelijke voorzieningen

Een aantal panden binnen de kern Huissen is onder de bestemming 'Dienstverlening', 'Kantoor' of 'Maatschappelijk' gebracht en kent daardoor maar beperkte gebruiksmogelijkheden. Bij beëindiging van de huidige invulling van dit gebruik, zijn daardoor de mogelijkheden om tot herinvulling van de betreffende panden te komen navenant beperkt. Feitelijk is alleen herinvulling met een vergelijkbare functie mogelijk.

Gelet op de actuele vraag naar kantoorruimten en ruimten voor maatschappelijke functies en het reeds bestaande aanbod daarin, is het beeld reëel dat herinvulling met een vergelijkbare functie lang op zich zal laten wachten of in het geheel niet zal plaatsvinden. Langdurige leegstand, met de daarmee gepaard gaande verloedering van de betreffende panden en percelen ligt op de loer. Het woon- en leefklimaat kan daardoor negatief beïnvloed worden. Om dit te voorkomen zijn ruimere gebruiksmogelijkheden noodzakelijk.

Om de gewenste flexibiliteit bij eventuele toekomstige herinvulling te kunnen bieden, worden de volgende percelen onder de bestemming 'Gemengd - 5' gebracht:

- Van Voorststraat 1 en 15;
- Langekerkstraat 45;
- Julianastraat 2a, 7 en 9;



- Helmichstraat 37;
- Stadswal Noord 1.

Binnen deze bestemming is het gebruik voor detailhandel (alleen bestaand), dienstverlening, kantoren, horeca in de categorie 1 en 2, maatschappelijke voorzieningen en wonen toegestaan. Met betrekking tot het gebruik voor wonen gelden daarbij de volgende beperkingen:

- per bouwvlak maximaal één woning, behoudens daar waar ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpplan meerdere woningen zijn gerealiseerd of vergund middels een omgevingsvergunning. Dit is in ieder geval aan de orde voor de locatie Van Voorstraat 1, waar een vergunning is verleend voor de realisering van 12 appartementen;
- uitsluitend op de verdieping(en), behoudens daar waar ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpplan een woning op de begane grond bestaat.

Bij het mogelijk maken van het gebruik voor kantoor is het volgende overwogen. Een groot deel van de panden, die onder deze bestemming worden gebracht, is thans al in gebruik als kantoor en als zodanig bestemd. Bij die panden is nu alleen gebruik als kantoor toegestaan, terwijl dit bestemmingsplan ruimere gebruiksmogelijkheden biedt (ook dienstverlening, maatschappelijk, horeca 1 en 2 en 1 woning per bouwvlak).

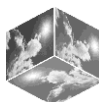
In een enkel geval is thans sprake van gebruik en bestemming voor dienstverlening/maatschappelijk of horeca. Op basis van dit bestemmingsplan wordt daarbij ook gebruik als kantoor mogelijk. Het betreft echter panden van geringe omvang, waardoor slechts een zeer geringe toename van het aanbod aan kantoorruimte zou ontstaan, mochten deze panden daadwerkelijk als kantoor in gebruik worden genomen. Deze toename is dusdanig gering, dat daarover geen regionale afstemming heeft plaatsgevonden. Met het oog op het in stand houden van ruimtelijke kwaliteit, in casu het voorkomen van leegstand, is aan deze panden toch de mogelijkheid tot gebruik als kantoor toegekend. De bouwmogelijkheden worden daarbij niet vergroot.

Bij een daadwerkelijke verandering van functie binnen deze bestemming dient in elk geval beoordeeld te worden of op eigen terrein aan de parkeernormen van de gemeente Lingewaard wordt voldaan. De voorgestane verandering van functie wordt alleen mogelijk gemaakt als aan de parkeernormen wordt voldaan, dan wel dat afwijken daarvan mogelijk is omdat op andere wijze in de parkeerbehoefte wordt voorzien of sprake is van een aantoonbaar lagere parkeerbehoefte.

3.3.5 Locatie Muntstraat 12

Bij de woning Muntstraat 12 is abusievelijk een naastgelegen strook grond onder de woonbestemming gebracht. De betreffende strook grond is echter openbaar gebied met daarop enkele te behouden bomen.

In deze omissie wordt voorzien door aan de strook grond de bestemming 'Verkeer' toe te kennen.



3.3.6 Locatie Laaksevoetpad 14

Voor de locatie Laaksevoetpad 14 is 27 juni 2012 een omgevingsvergunning verleend, waarbij ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan de situering van de woning is gewijzigd. Daartoe is bij de omgevingsvergunning het bouwvlak voor de te bouwen woning verschoven richting het Laaksevoetpad. De betreffende omgevingsvergunning moet thans in het vigerende bestemmingsplan worden verwerkt.

Om het vigerende plan in overeenstemming te brengen met de verleende omgevingsvergunning wordt op de verbeelding de nieuwe situering van het bouwvlak ingetekend. De ligging van dit bouwvlak is afgestemd op de vergunde ligging van de woning.

3.3.7 Locatie Bredestraat 1/1a

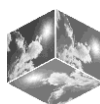
De bebouwing Bredestraat 1/1a heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Detailhandel'. Dit pand staat momenteel leeg, met weinig zicht op een nieuwe invulling met een detailhandelsfunctie. Om de kansen voor een nieuwe invulling te vergroten, zijn bredere gebruiksmogelijkheden gewenst, zoals ten behoeve van dienstverlening of kantoren.

De locatie Bredestraat 1/1a wordt onder de bestemming 'Gemengd – 2' gebracht. Op basis hiervan zijn behalve de al toegestane detailhandel, ook dienstverlening, kantoren, horeca in de categorie 1 en 2 en wonen toegestaan.

3.3.8 Locatie Duisterestraat 19 in combinatie met Irenestraat 2a/2b

Voor de locatie Duisterestraat 19 is 12 november 2014 een omgevingsvergunning verleend, voor de verbouw van een kinderdagverblijf tot 4 appartementen. Ter plaatse was op de begane grond een kinderdagverblijf gevestigd, terwijl op de verdieping 2 appartementen aanwezig waren. Omdat het kinderdagverblijf niet langer in gebruik was, is naar een nieuwe invulling van de begane grond gezocht. Deze is gevonden in de vorm van 4 appartementen. 2 van die appartementen zijn gericht op de Duisterestraat, de andere 2 appartementen zijn gericht op en worden ontsloten via de Irenestraat. Bij de omgevingsvergunning is bepaald dat niet langer sprake is van 'twee-aaneen' gebouwde woningen, maar van 'gestapelde' woningen, alsmede dat de aanduiding voor het 'kinderdagverblijf' ook niet langer van toepassing is. Per saldo is ter plaatse sprake van de aanwezigheid van 6 appartementen. De betreffende omgevingsvergunning moet thans in het vigerende bestemmingsplan worden verwerkt.

Om het vigerende plan in overeenstemming te brengen met de verleende omgevingsvergunning worden op de verbeelding de aanduidingen 'twee-aaneen' en 'specifieke vorm van wonen – kinderdagverblijf' geschrapt en vervangen door de aanduiding 'gestapeld'. Het maximum aantal van 6 appartementen wordt vastgelegd door middel van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'.



3.3.9 Locatie Huismanstraat 9

Aan de locatie Huismanstraat 9 is binnen de woonbestemming de aanduiding 'vrijstaand' toegevoegd, alsmede is een op de bestaande bebouwing afgestemd bouwvlak ingetekend. Dit doet geen recht aan de bouwmogelijkheden op basis van het voorheen vigerende bestemmingsplan. Deze voorzagen in de bouw van maximaal 2 woningen, maar zijn door de huidige regeling abusievelijk deels wegbestemd.

Om recht te doen aan de voorheen geldende bouwmogelijkheden worden op de verbeelding:

- het bouwvlak vergroot tot 3 m uit de zijdelingse perceelsgrens, met dienovereenkomstige aanpassing van de functieaanduiding 'erf';
- de bouwaanduidingen 'vrijstaand' en 'twee aaneen' toegevoegd, opdat 2 vrijstaande of 2 twee-onder-een-kap woningen kunnen worden gebouwd;
- de 'specifieke bouwaanduiding-1' toegevoegd, omdat ook splitsing van de bestaande woning is toegestaan;
- de maatvoering 'maximum aantal wooneenheden = 2', omdat maximaal 2 woningen zijn toegestaan binnen het bouwvlak.

3.3.10 Locatie Kampstuk 9

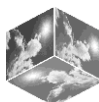
De bestemmingsregeling voor de locatie Kampstuk 9 komt in het vigerende plan niet overeen met het bestaande gebruik. Ter plaatse is een jeu de boules-vereniging gevestigd. Om de aanwezigheid van deze vereniging binnen het gebouw Kampstuk 9 alsnog te regelen moet binnen de bestemming 'Wonen' de aanduiding 'sport' toegevoegd worden.

Op de verbeelding wordt in deze omissie voorzien door het opnemen van de aanduiding 'sport'. In de regels wordt toegevoegd dat ter plaatse van de aanduiding 'sport' de aanwezigheid van een jeu de boulesvereniging met de bijbehorende jeu de boules banen is toegestaan.

3.3.11 Locatie Karstraat 20

Op de locatie Karstraat 20 was voorheen een detailhandelszaak gevestigd. In het voorheen geldende bestemmingsplan was daartoe ook een detailhandelsbestemming opgenomen. Ten tijde van het opstellen van het geldende bestemmingsplan was de locatie enkel als woning in gebruik. Op basis daarvan is in dit bestemmingsplan aan de locatie ook de bestemming 'Wonen' toegekend. De eigenaar van het pand Karstraat 20 is thans echter voornemens om ter plaatse weer detailhandelsactiviteiten te gaan ontwikkelen, in de vorm van een fietsenzaak met werkplaats.

Het planvoornemen voor de locatie Karstraat 20 betreft feitelijk een voortzetting van het gebruik voor detailhandel uit het verleden. Om deze voortzetting mogelijk te maken is een aanpassing van de bestemmingsregeling noodzakelijk. Daar de locatie is gelegen in een woongebied, is ervoor gekozen de bestaande woonbestemming te handhaven. Daaraan wordt toegevoegd de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – verkoop en reparatie ten behoeve van fietsen'.



Op basis daarvan kan de huidige eigenaar van het pand zijn planvoornemen ten uitvoer brengen, maar blijft toch de woonbestemming intact. Op het moment dat de fietsenwinkel met werkplaats in de toekomst wordt beëindigd, kan het pand dan zonder verdere procedure als enkel woning in gebruik genomen worden.

3.3.12 Locatie Winterdijk naast nummer 1

Door de gemeente is besloten om op de open plek tussen de bestaande bebouwing aan de Winterdijk (naast nummer 1), binnen de bestaande woonbestemming, de bouw van 2 woningen planologisch-juridisch mogelijk te maken. Overeenkomstig de plansystematiek wordt aan de woonbestemming een bouwvlak en de aanduiding 'erf' toegevoegd. Binnen het bouwvlak worden de aanduiding 'vrijstaand', twee-aaneen, maximum aantal wooneenheden en maximum goot-/bouwhoogte qua maatvoering toegevoegd.

3.3.13 Locatie Gochsestraat 14

Voor de locatie Gochsestraat 14 is op 9 april 2014 een omgevingsvergunning verleend voor de uitbreiding van de bestaande woning en realisatie van 4 appartementen in deze bestaande woning. Daarnaast is aan de voorzijde (beperkte) detailhandel aanwezig en worden in de loods op het achterterrein bedrijfsmatige activiteiten uitgevoerd. Bij de omgevingsvergunning is de aanduiding 'vrijstaand' komen te vervallen en vervangen door de aanduiding 'gestapeld', waarbinnen 4 wooneenheden mogen worden gerealiseerd. Tevens is de aanduiding 'dienstverlening' vervangen door de aanduiding 'bedrijf'.

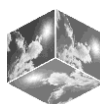
Om het vigerende plan in overeenstemming te brengen met de verleende omgevingsvergunning wordt op de verbeelding de bouwaanduiding 'vrijstaand' vervangen door de aanduiding 'gestapeld' in combinatie met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', waarbij wordt vastgelegd dat maximaal 4 wooneenheden mogen worden gebouwd. Tevens wordt het bouwvlak aangepast overeenkomstig de gerealiseerde bebouwing. Binnen dit bouwvlak wordt eveneens de aanduiding 'detailhandel toegevoegd om de aanwezige (beperkte) detailhandelsfunctie planologisch-juridisch mogelijk te maken.

De aanduiding 'dienstverlening' wordt vervangen door de aanduiding 'bedrijf' in verband met de aanwezige bedrijfsactiviteiten.

3.3.14 Locatie Helmichstraat 37

Aan de Helmichstraat 37 is, in de bestaande situatie, een horecagelegenheid gevestigd. Het betreft hier een lunchroom/lunchwinkel. Deze vorm van horeca valt op basis van de, bij de regels behorende, lijst van horeca-activiteiten onder 'lichte horeca'. Dit zijn horecabedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken.

Echter in het vigerende bestemmingsplan heeft deze locatie de bestemming 'Maatschappelijk'. Op basis van deze bestemming is ter plaatse geen horecagelegenheid toegestaan. Om deze omissie te herstellen en de horecagelegenheid als nog planologisch-juridisch toe



te staan zal de bestemming 'Maatschappelijk' gewijzigd worden in de bestemming 'Horeca' met de aanduiding 'horeca tot en met categorie 1'.

3.3.15 Locatie Kampstuk 23

Ter plaatse van het terrein van de voormalige Gemeentewerf te Huissen bevindt zich het 'boulodrome' van de Jeu de Boulesclub Lingewaard (JBCL). Grenzend aan de brandweer, zijn er enkele speelhallen gerealiseerd. De Jeu de Boulesclub heeft een vergroting van het bouwvlak nodig. Met de gewenste uitbreiding van ongeveer 75 m² zal een ontvangstruimte gerealiseerd worden. Hiervoor wordt het bouwvlak aangepast.

3.3.16 Locatie Markt

Op de Markt in Huissen wordt een muziekpodium gerealiseerd, bestaande uit een kleine verhoging en een overkapping. Dit bouwwerk is momenteel niet toegestaan binnen het huidige planologisch regime. De locatie heeft de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' en zal worden uitgebreid met de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – muziekpodium'. Ter plaatse van deze aanduiding wordt een muziekpodium toegestaan tot een maximum hoogte van 7 meter. Op deze manier wordt het podium planologisch-juridisch mogelijk gemaakt.

3.3.17 Locatie Laaksevoetpad

Aan het Laaksevoetpad in Huissen worden twee woningen gerealiseerd. In het vigerende bestemmingsplan heeft deze locatie de bestemming 'Groen – Landelijk'. Binnen deze bestemming is het niet mogelijk om woningen op te richten. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken zal de bestemming 'Groen – Landelijk' gewijzigd worden naar 'Wonen' met bijbehorende bouwvlakken, zodat de woningen ter plaatse gerealiseerd kunnen worden.

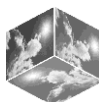
3.4 Aanpassingen specifieke locaties in Angeren

3.4.1 Flexibeler regeling kantoren en maatschappelijke voorzieningen

Het pand Molenstraat 20a is onder de bestemming 'Maatschappelijk' gebracht en kent daardoor maar beperkte gebruiksmogelijkheden. Bij beëindiging van de huidige invulling van dit gebruik, zijn daardoor de mogelijkheden om tot herinvulling van het pand te komen navenant beperkt. Feitelijk is alleen herinvulling met een vergelijkbare functie mogelijk.

Gelet op de actuele vraag naar ruimten voor maatschappelijke functies en het reeds bestaande aanbod daarin, is het beeld reëel dat herinvulling met een vergelijkbare functie lang op zich zal laten wachten of in het geheel niet zal plaatsvinden. Langdurige leegstand, met de daarmee gepaard gaande verloedering van het betreffende pand en perceel ligt op de loer. Het woon- en leefklimaat kan daardoor negatief beïnvloed worden. Om dit te voorkomen zijn ruimere gebruiksmogelijkheden noodzakelijk.

Om de gewenste flexibiliteit bij eventuele toekomstige herinvulling te kunnen bieden, wordt het pand onder de bestemming 'Gemengd - 5' gebracht. Binnen deze bestemming is het



gebruik voor detailhandel (alleen bestaand), dienstverlening, kantoren, horeca in de categorie 1 en 2, maatschappelijke voorzieningen en wonen toegestaan.

Met betrekking tot het gebruik voor wonen gelden daarbij de volgende beperkingen:

- per bouwvlak maximaal één woning;
- uitsluitend op de verdieping(en), behoudens daar waar ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpplan een woning op de begane grond bestaat.

Bij het mogelijk maken van het gebruik voor kantoor is het volgende overwogen. Het betreft een pand van geringe omvang, waardoor slechts een zeer geringe toename van het aanbod aan kantoorruimte zou ontstaan, mocht dit pand daadwerkelijk als kantoor in gebruik worden genomen. Deze toename is dusdanig gering, dat daarover geen regionale afstemming heeft plaatsgevonden. Met het oog op het in stand houden van ruimtelijke kwaliteit, in casu het voorkomen van leegstand, is aan dit pand toch de mogelijkheid tot gebruik als kantoor toegekend. De bouwmogelijkheden worden daarbij niet vergroot.

Bij een daadwerkelijke verandering van functie binnen deze bestemming dient in elk geval beoordeeld te worden of op eigen terrein aan de parkeernormen van de gemeente Linge waard wordt voldaan. De voorgestane verandering van functie wordt alleen mogelijk gemaakt als aan de parkeernormen wordt voldaan, dan wel dat afwijken daarvan mogelijk is omdat op andere wijze in de parkeerbehoefte wordt voorzien of sprake is van een aantoonbaar lagere parkeerbehoefte.

3.4.2 Locatie Jan Joostenstraat 44

Abusievelijk is aan de locatie Jan Joostenstraat 44 de functieaanduiding 'wonen' toegekend, zonder dat daaraan verdere regels zijn verbonden. Onduidelijk is waarom de betreffende aanduiding ter plaatse is toegekend, derhalve kan deze komen te vervallen.

Om in de omissie te voorzien wordt de aanduiding 'wonen' van de verbeelding verwijderd.

3.4.3 Locatie Lodderhoeksestraat 13

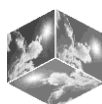
Abusievelijk is aan de locatie Lodderhoeksestraat 13 de bouwaanduiding 'vrijstaand' toegekend. Binnen de bestemming 'Gemengd – 1' zijn echter geen regels aan deze bouwaanduiding gekoppeld. De aanduiding heeft geen betekenis.

Om in de omissie te voorzien wordt de bouwaanduiding 'vrijstaand' van de verbeelding verwijderd.

3.4.4 Locatie Leutsestraat 2

Het pand Leutsestraat 2 is in het verleden met vergunning gesplitst in twee woningen, te weten Leutsestraat 2 en Iepenstraat 24. De oorspronkelijk vrijstaande woning is daardoor gewijzigd in twee halfvrijstaande woningen.

Abusievelijk is dit in het vigerende bestemmingsplan niet als zodanig geregeld. Er is slechts de aanwezigheid van één vrijstaande woning geregeld.



Deze omissie wordt hersteld door op de verbeelding de bouwaanduiding 'vrijstaand' te vervangen door de bouwaanduiding 'twee-aaneen', waarbinnen de aanwezigheid van twee halfvrijstaande woningen is toegestaan.

3.4.5 Locatie Pastoor Versteegstraat 27

Aan de achterzijde van de locatie Pastoor Versteegstraat 27 is snippergroen (zogenaamde reststroken) verkocht en toegevoegd aan het betreffende perceel. De betreffende gronden zijn als gevolg daarvan thans in gebruik voor woondoeleinden en moeten dienovereenkomstig onder de bestemming 'Wonen' gebracht worden. Daarbij gaat het uitsluitend om het gebruik als erf bij een bestaande woning. Het bouwen van nieuwe woningen of uitbreiden van bestaande woningen is op de betreffende gronden niet aan de orde.

In dit gewijzigde gebruik wordt voorzien door aan de verkochte en aan de aangrenzende woonpercelen toegevoegde gronden de bestemming 'Wonen' toe te kennen. Een bouwvlak wordt niet toegekend, wel de aanduiding 'erf'. Op basis van deze laatste aanduiding is op de betreffende gronden het oprichten van bijgebouwen wel toegestaan.

3.5 Aanpassingen specifieke locaties in Haalderen

3.5.1 Locatie Mariaplein 3

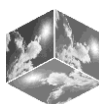
Voor de locatie Mariaplein 3 is op 13 november 2015 een omgevingsvergunning verleend, voor de verbouw van een supermarkt tot 7 appartementen. Ter plaatse was op de begane grond een supermarkt gevestigd, terwijl op de verdieping een bovenwoning aanwezig was. Omdat de supermarkt niet langer in gebruik was, is naar een nieuwe invulling van de bebouwing gezocht. Deze is gevonden in de vorm van de realisering van 7 appartementen. Daarvan zijn er 5 op de begane grond en 2 op de verdieping gesitueerd. Er is derhalve sprake van gestapelde woningen. De betreffende omgevingsvergunning moet thans in het vigerende bestemmingsplan worden verwerkt.

Om het vigerende plan in overeenstemming te brengen met de verleende omgevingsvergunning wordt op de verbeelding de bestemming 'Detailhandel' geschrapt en vervangen door de bestemming 'Wonen'. Daaraan toegevoegd wordt de aanduiding 'gestapeld'. Het maximum aantal van 7 appartementen wordt vastgelegd door middel van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'.

3.5.2 Locatie Mariaplein 5a

Aan het Mariaplein is de aanduiding 'dienstverlening' binnen de bestemming 'Wonen' abusievelijk toegekend aan huisnummer 3 in plaats van 5a.

Aan de geconstateerde omissie wordt tegemoet gekomen door op de verbeelding de aanduiding op de juiste, met de feitelijke situatie overeenkomende plek in te tekenen.



3.5.3 Locatie Van der Mondeweg 81

Op de locatie Van der Mondeweg 81 is de bestaande woning abusievelijk wegbestemd. In het voorheen geldende bestemmingsplan was het pand als woning bestemd. Doordat de betreffende woning al enige tijd niet meer bewoond is, is bij het opstellen van het thans vigerende bestemmingsplan de conclusie getrokken dat geen sprake meer zou zijn van een woning. Dit is echter niet terecht. Het feit dat het pand niet bewoond wordt, brengt niet vanzelfsprekend met zich mee, dat het pand geen woning meer is.

Deze omissie wordt hersteld door de betreffende woning alsnog binnen het bouwvlak van de aangrenzende aangebouwde woning te brengen en vervolgens dit bouwvlak te voorzien van de bouwaanduiding 'twee-aaneen'. De bouwaanduiding 'vrijstaand', zoals die thans aan het bouwvlak voor de aangrenzende woning is gekoppeld komt daarbij te vervallen.

3.5.4 Locatie Van der Mondeweg 87

Op de locatie Van der Mondeweg 87 ontbreekt abusievelijk de aanduiding 'dienstverlening'. In het voorheen geldende bestemmingsplan was wel de vergelijkbare aanduiding 'zakelijke dienstverlening' aan het pand toegekend. In de huidige situatie wordt het pand ook nog voor bewoning in combinatie met zakelijke dienstverlening gebruikt.

In de omissie wordt voorzien door het alsnog opnemen van de aanduiding 'dienstverlening' binnen de bestemming 'Wonen'.

3.5.5 Locatie Van der Mondeweg 9

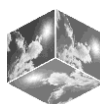
De locatie Van der Mondeweg 9 is in gebruik als zalencentrum en derhalve bestemd tot 'Horeca'. Een deel van de achterliggende terreinen, als activiteiten-/speelweide en parkeervoorziening in gebruik bij het zalencentrum, heeft echter een agrarische bestemming gekregen.

Dit is niet in overeenstemming met het feitelijke gebruik, er is noch sprake van bedrijfsmatig, noch van hobbymatig agrarisch gebruik. Bij de actualisatie van het bestemmingsplan Haalderen in 2011 zijn per abuis deze gronden niet goed bestemd conform de feitelijke situatie.

Om de bestemming van de betreffende gronden in overeenstemming te brengen met het daadwerkelijke gebruik, worden de betreffende gronden onder de bestemming 'Horeca' gebracht. Daarbij wordt enkel het bestemmingsvlak vergroot. Het bouwvlak rond het zalencentrum blijft ongewijzigd. Er worden derhalve geen nieuwe bouwmogelijkheden gecreëerd.

3.5.6 Locatie Mariaplein 2

De gronden achter de woning aan het Mariaplein 2 zijn momenteel bestemd als 'Verkeer' met de aanduiding 'garage'. Deze gronden maken echter onderdeel uit van het perceel Mariaplein 2 en zijn in gebruik als tuin. Om het gebruik als tuin planologisch-juridisch toe te



staan en het oprichten van bijgebouwen mogelijk te maken wordt de bestemming 'Verkeer' met de aanduiding 'garage' gewijzigd in de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'erf', conform de feitelijke situatie.

3.5.7 Locatie Van de Mondeweg 18

In de loop der tijd heeft de horecagelegenheid aan de Van der Mondeweg 18 zich uitgebreid tot de huidige omvang. De feitelijke bebouwing is niet in zijn geheel opgenomen in het bouwvlak. Derhalve wordt het bouwvlak en de aanduiding 'erf' afgestemd op de feitelijke bebouwing. Het bouwvlak wordt strak rondom de bestaande bebouwing gesitueerd met aansluitend de aanduiding 'erf'.

3.5.8 Locatie Hoek van der Mondeweg - Kolkweg

Op de hoek tussen de van der Mondeweg en de Kolkweg is een parkeerplaats gelegen, behorende bij het aangrenzende cafetaria. De horecagelegenheid heeft de bestemming 'Horeca' en de parkeerplaats heeft de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Het perceel met nummer 627 is onderdeel van de parkeerplaats, maar heeft de bestemming 'Horeca' toegewezen. Deze omissie zal aangepast worden door deze grond te wijzigen van 'Horeca' naar de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied'.

3.6 Aanpassingen specifieke locaties in Gendt

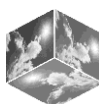
3.6.1 Reststroken

Binnen de kern Gendt zijn in het verleden diverse percelen/perceelsgedeelten snippergroen (zogenaamde reststroken) verkocht en toegevoegd aan aangrenzende woonpercelen. De betreffende gronden zijn als gevolg daarvan thans in gebruik voor woondoeleinden en moeten dienovereenkomstig onder de bestemming 'Wonen' gebracht worden. Daarbij gaat het uitsluitend om het gebruik als erf bij een bestaande woning. Het bouwen van nieuwe woningen of uitbreiden van bestaande woningen is op de betreffende gronden niet aan de orde.

In dit gewijzigde gebruik wordt voorzien door aan de verkochte en aan de aangrenzende woonpercelen toegevoegde gronden de bestemming 'Wonen' toe te kennen. Een bouwvlak wordt niet toegekend, wel de aanduiding 'erf' indien dit aan de orde is. Op basis van deze laatste aanduiding is op de betreffende gronden het oprichten van bijgebouwen wel toegestaan.

Het betreft de volgende locaties:

- De Koningsspil 1;
- Eshof 1;
- Nieuwstraat 6;
- Schoutstraat 90;
- Steenakker 43;
- Dries 15;
- Graaf van Gelrestraat 19;



- Nijmeegsestraat 40;
- Langakker 30, 38, 40 en 42 (met uitzondering van 44).

3.6.2 *Flexibeler regeling kantoren en maatschappelijke voorzieningen*

De panden Raalt 2a en Kapelstraat 5 zijn onder de bestemmingen 'Maatschappelijk' en 'Horeca' gebracht en kennen daardoor maar beperkte gebruiksmogelijkheden. Bij beëindiging van de huidige invulling van dit gebruik, zijn daardoor de mogelijkheden om tot herinvulling van het pand te komen navenant beperkt. Feitelijk is alleen herinvulling met een vergelijkbare functie mogelijk. De horecagelegenheid Kapelstraat 5 heeft inmiddels reeds zijn functie verloren en staat leeg.

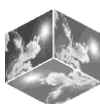
Gelet op de actuele vraag naar ruimten voor maatschappelijke en horecafuncties en het reeds bestaande aanbod daarin, is het beeld reëel dat herinvulling met een vergelijkbare functie lang op zich zal laten wachten of in het geheel niet zal plaatsvinden. Langdurige leegstand, met de daarmee gepaard gaande verloedering van het betreffende pand en perceel ligt op de loer. Het woon- en leefklimaat kan daardoor negatief beïnvloed worden. Om dit te voorkomen zijn ruimere gebruiksmogelijkheden noodzakelijk.

Om de gewenste flexibiliteit bij eventuele toekomstige herinvulling te kunnen bieden, wordt de panden onder de bestemming 'Gemengd - 5' gebracht. Binnen deze bestemming is het gebruik voor detailhandel (alleen bestaand), dienstverlening, kantoren, horeca in de categorie 1 en 2, maatschappelijke voorzieningen en wonen toegestaan. Met betrekking tot het gebruik voor wonen gelden daarbij de volgende beperkingen:

- per bouwvlak maximaal één woning;
- uitsluitend op de verdieping(en), behoudens daar waar ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpplan een woning op de begane grond bestaat.

Bij het mogelijk maken van het gebruik voor kantoor is het volgende overwogen. Het betreft panden van geringe omvang, waardoor slechts een zeer geringe toename van het aanbod aan kantoorruimte zou ontstaan, mochten deze panden daadwerkelijk als kantoor in gebruik worden genomen. Deze toename is dusdanig gering, dat daarover geen regionale afstemming heeft plaatsgevonden. Met het oog op het in stand houden van ruimtelijke kwaliteit, in casu het voorkomen van leegstand, is aan deze panden toch de mogelijkheid tot gebruik als kantoor toegekend. De bouw mogelijkheden worden daarbij niet vergroot.

Bij een daadwerkelijke verandering van functie binnen deze bestemming dient in elk geval beoordeeld te worden of op eigen terrein aan de parkeernormen van de gemeente Lingewaard wordt voldaan. De voorgestane verandering van functie wordt alleen mogelijk gemaakt als aan de parkeernormen wordt voldaan, dan wel dat afwijken daarvan mogelijk is omdat op andere wijze in de parkeerbehoefte wordt voorzien of sprake is van een aantoonbaar lagere parkeerbehoefte.



3.6.3 Locatie Langstraat 89/91

Op deze locatie zijn twee bungalows gelegen. Het toegekende bouwvlak omvat echter maar een gedeelte van de woningen. De regeling komt daarmee niet overeen met de feitelijke situatie.

Om in deze omissie te voorzien wordt aan beide bungalows een bouwvlak toegekend, dat overeenkomt met de daadwerkelijke omvang van de bebouwing. Binnen beide bouwvlakken is één woning, de bestaande bungalow, toegestaan.

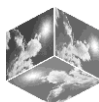
3.6.4 Locatie Dorpsstraat 8/8a en Nieuwstraat 1, 3 en 5

In 1988 is een bouwvergunning verleend voor de realisatie van 2 appartementen op de verdieping aan de Nieuwstraat 1 en 3. Voor Nieuwstraat 5 geen geldige bouwvergunning verleend voor het realiseren van een woonruimte op de begane grond. De 2 appartementen zijn gedeeltelijk of in zijn geheel gelegen binnen de aanduiding 'erf' en daarmee planologisch-juridisch niet toegestaan. Hiervoor wordt de bestaande bebouwing volledig opgenomen binnen het bouwvlak. Tevens wordt de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden op dit gedeelte toegevoegd zodat maximaal 2 woningen toegestaan zijn

Ter plaatse van Dorpsstraat 8/8a is een winkel met bovenwoning aanwezig. Dit is op basis van de vigerende toegestaan. Aan deze situatie wordt niets gewijzigd. Vanwege de duidelijkheid wordt wel het gehele perceel in deze herziening meegenomen.

3.6.5 Locatie Dorpsstraat (noordelijk deel)

Als uitloopgebied van het centrum van Gendt heeft het deel ten noorden van de Dijkstraat de bestemming 'Gemengd - 1'. Echter een groot gedeelte van dit uitloopgebied bestaat uit reguliere woningen. Dit betreffen de locaties Dorpsstraat 27, 33, 33a, 35, 39, 41, 45, 47, 49, 60, 62/61b/62c, 62a, 70, 72 en 76. Om te voorkomen dat functies uit het centrum wegtrekken en deze zich hier worden deze reguliere woonsituaties bestemd tot 'Wonen'. De bestemming 'Gemengd - 1' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen'. De vigerende bouwvlakken en bijbehorende aanduiding erf blijven ongewijzigd met uitzondering van de locaties 60, 62/62b/62c en 62a waar het bouwvlak afgestemd wordt op de feitelijke situatie en de locatie 62a voorzien wordt van een bouwvlak.



4 Sectorale aspecten

4.1 Inleiding

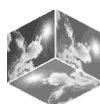
Milieubeleid wordt steeds meer ingebed in andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen is dan ook een belangrijk uitgangspunt. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen nodig. De milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen. Een duurzame ontwikkeling van de gemeente is een belangrijk beleidsuitgangspunt dat zijn doorwerking heeft in meerdere beleidsterreinen.

4.2 Bodem, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, archeologie, flora/fauna

Met de reparatie van de vigerende bestemmingsplannen voor de kommen van Bemmell, Huissen, Angeren, Haalderen en Gendt zijn geen sectorale aspecten in het geding. De planologische-juridische regeling wordt nader afgestemd op de feitelijke situatie, dan wel worden geconstateerde omissies hersteld of worden tussentijds vergunde ontwikkelingen meegenomen. In het laatste geval is in het kader van de vergunningverlening reeds afgewogen dat de betreffende ontwikkeling aanvaardbaar is. Derhalve zijn nadere onderzoeken op het gebied van bodem, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, archeologie, flora/fauna thans niet noodzakelijk.

Ten aanzien van de sectorale aspecten voor de locatie Winterdijk naast 1 kan in relatie tot het mogelijk maken van nieuwe bouwmogelijkheden van woningen het volgende worden gesteld:

- Bodem: het perceel is reeds bestemd tot wonen, waardoor geen sprake is van een bestemmingswijziging. Er wordt alleen een bouwvlak en aanduiding 'erf' met nadere maatvoeringen toegevoegd om de bouw van 2 woningen ter plaatse mogelijk te maken. Het perceel is in het verleden altijd in gebruik geweest als tuin en ter plaatse hebben nooit verontreinigde (bedrijfs)activiteiten plaatsgevonden. In dat kader kan de locatie dan ook aangemerkt worden als 'onverdacht' en vormt bodem geen belemmering voor de woonbestemming met de toegevoegde bouwmogelijkheden. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' zal een verkennend bodemonderzoek moeten worden overlegd.
- Geluid: met het creëren van bouwmogelijkheden voor 2 woningen ter plaatse worden geluidsgevoelige objecten in het kader van de Wet geluidhinder mogelijk gemaakt. Deze nieuwe bouwmogelijkheden zijn gelegen binnen onderzoekszones van Ir. Molsweg/Stadswal noord. De Winterdijk zelf is niet zoneplichtig omdat deze weg aangewezen is als 30 km/uur zon. In dat kader dient bezien te worden of de geluidbelasting op de gevel voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB dan wel het verlenen van hogere grenswaarden noodzakelijk is.
- Luchtkwaliteit: het gaat in onderhavige situatie om de toevoeging van maximaal 2 woningen ter plaatsen. Dit aantal blijft ruimschoots onder het aantal van 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg waardoor de realisatie van deze woningen aan te merken is als Niet In Betekenende Mate (NIBM). Het aspect luchtkwaliteit is dan ook verder niet aan de orde.



- Externe veiligheid: op basis van de risicokaart kan geconcludeerd worden dat in de directe omgeving alleen een tankstation met LPG aan de Ir. Molsweg gelegen is. Het perceel voor de 2 woningen is niet gelegen binnen het plaatsgebonden risico van het LPG station dan wel groepsrisico/invloedsgebied. De afstand is namelijk meer dan 150 meter. Het aspect externe veiligheid is derhalve niet aan de orde.
- Archeologie: het perceel voor de 2 woningen is in het vigerende bestemmingsplan niet aangewezen als een terrein met archeologische waarde. Gezien het beperkte oppervlak van de toekomstige bodemingreep en de beperkte verstoringsdiepte is nader archeologisch onderzoek vooralsnog niet noodzakelijk.
- Flora/fauna: het perceel is momenteel in gebruik als tuin binnen bestaand bebouwd gebied. De aanwezige beplanting heeft geen natuurwaarde. Bij het rooien van de beplanting ten behoeve van de realisatie van de woningen zal rekening gehouden moeten worden met eventueel broedende vogels. De beplanting dient dan ook buiten het broedseizoen gerooid te worden.

4.3 Water

Voor de waterparagraaf geldt dezelfde overweging als bij de in de vorige paragraaf genoemde aspecten. De aanpassingen zijn reeds eerder onderbouwd en aanvaardbaar bevonden, dan wel zijn slechts opgenomen om de plannen in overeenstemming te brengen met de werkelijke situatie, dan wel de voorheen vigerende situatie.

De te realiseren woningen aan de Winterdijk naast 1 zullen voorzien worden van een gescheiden rioolstelsel. Dit rioolstelsel zal aangesloten worden op het gemengd rioolstelsel onder de Winterdijk. Op het moment dat het bestaande gemengde stelsels vervangen wordt door een gescheiden rioolstelsel zijn de nieuwe woningen hierop voorbereid.



5 Juridische opzet

5.1 Gedeeltelijke herziening onderliggende bestemmingsplannen

In dit bestemmingsplan worden door middel van een gedeeltelijke herziening van de onderliggende bestemmingsplannen de te repareren onderdelen hersteld. Enerzijds zijn daarbij aanpassingen binnen de regels doorgevoerd. Deze nieuwe of aangepaste regels zijn vervolgens aan de betreffende plangebieden gekoppeld en gelden voor alle percelen binnen deze plangebieden, waaraan de desbetreffende bestemmingen en/of aanduidingen zijn toegekend. Anderzijds zijn voor een aantal locaties/percelen (vlekken) aanpassingen op de verbeelding doorgevoerd. In die gevallen is de aangepaste versie van de plankaart van toepassing en bepalen de daarop aangegeven bestemmingen en aanduidingen welke regels uit de onderliggende bestemmingsplannen daarop van toepassing zijn (met de algemeen in de regels doorgevoerde aanpassingen).

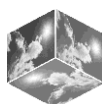
In onderhavige situatie gaat het om 5 afzonderlijke bestemmingsplannen. Deze worden met deze bestemmingsplanherziening gelijktijdig herzien. In de regels van deze planherziening wordt per onderliggend plan aangegeven welke aanpassingen van de onderliggende regels aan de orde zijn.

Door deze wijze van herzien van de onderliggende bestemmingsplannen ontstaat geen compleet overzicht van de nieuwe geldende situatie, omdat de gedeeltelijke herziening alleen in onderling verband met het 'moederplan' raadpleegbaar is. Het herziene bestemmingsplan is daarmee moeilijk leesbaar. Ook is het volledige geldende regime niet direct inzichtelijk, zeker voor de leek, maar ook voor de professionele gebruiker (zoals plantoetsers en handhavers). Op www.ruimtelijkeplannen.nl moeten beide plannen naast elkaar worden bekeken, waarbij het moederplan niet altijd de juiste regels en verbeelding weergeeft en het vlekkenplan niet zelfstandig (zonder het moederplan) raadpleegbaar is.

5.2 Geconsolideerde bestemmingsplannen

Hierin kan worden voorzien door het maken van een 'geconsolideerde versie' van het bestemmingsplan, waarin de gevolgen van de herziening verwerkt zijn. Een geconsolideerde versie geeft een goed inzicht in de gedeeltelijke herziening en de samenhang met het bestemmingsplan waarvan zij deel uitmaakt. Het geldende regime wordt nog steeds gevormd door de afzonderlijke bestemmingsplannen (oorspronkelijk en herziening), maar door de geconsolideerde versie worden de raadpleegbaarheid en toetsbaarheid sterk verbeterd.

Er zal een geconsolideerd plan per bestemmingsplan moeten worden gemaakt, omdat de kleine verschillen tussen de diverse bestemmingsplannen bij een geconsolideerde versie niet kunnen worden geüniformeerd. In de geconsolideerde versie mogen immers geen (inhoudelijke) wijzigingen worden aangebracht ten opzichte van de juridisch geldende versies van de plannen (wel dient voor zover van toepassing een omzetting plaats te vinden naar de IMRO 2012-standaarden omdat anders plaatsing op www.ruimtelijkeplannen.nl niet mogelijk is).



5.3 Uitgangspunten juridische regeling

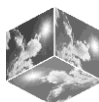
5.3.1 Wettelijk kader

Het wettelijk kader wordt sinds 1 juli 2008 gevormd door de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De wettelijke regeling voor bestemmingsplannen is vervolgens verder ingevuld door het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008. Het bestemmingsplan gaat uit van de bijlage bij de voornoemde Regeling opgenomen Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012). Aangezien bestemmingsplannen moeten voldoen aan de SVBP2012 zullen bestemmingsplannen voortaan kwalitatief gelijkwaardig zijn en uniform in aanpak, uitvoering, uitwisseling van gegevens en raadpleging daarvan.

5.3.2 Planonderdelen

Het bestemmingsplan ‘Herstelplan komplannen Lingewaard’ bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

Op de verbeelding krijgen de gronden van de specifiek benoemde locaties een bestemming. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. De juridische betekenis van deze bestemmingen en aanduiding zijn terug te vinden in de regels. Een gedeelte van de informatie op de verbeelding heeft geen juridische betekenis, maar is slechts opgenomen om de leesbaarheid van en oriëntatie op de verbeelding te vergroten, zoals een kadastrale/GBKN ondergrond. Alle letters, aanduidingen en lijnen worden verklaard in de legenda op de verbeelding. Voor de overige gronden binnen het plangebied wordt verwezen naar de bestemmingsregeling uit het vigerende bestemmingsplan, echter met inbegrip van de daarop van toepassing zijnde wijzigingen.



6 Haalbaarheid

6.1 Inleiding

Naast het toetsen van een bestemmingsplan aan diverse milieu- en veiligheidsaspecten, dient het bestemmingsplan ook getoetst te worden aan de uitvoerbaarheid van het plan. Hierbij wordt gekeken naar de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.2 Economische en financiële haalbaarheid

De in deze planherziening doorgevoerd aanpassingen hebben geen betrekking op nieuwe ontwikkelingen, maar betreffen het repareren van omissies, het afstemmen van de bestemmingsregeling op de feitelijke situatie en het in de plannen verwerken van recent, via afzonderlijke trajecten vergunde ontwikkelingen. De economische en financiële haalbaarheid is in deze gevallen niet aan de orde, of in het kader van de eerder doorlopen afzonderlijke trajecten reeds beoordeeld en akkoord bevonden.

Voor de bouwmogelijkheid van de 2 woningen aan de Winterdijk wordt een anterieure en verhaalovereenkomst met de eigenaren gesloten.

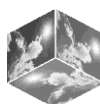
6.3 Maatschappelijke haalbaarheid

Het onderhavige plan betreft een herziening van de onderliggende bestemmingsplannen, waarin een aantal kleine aanpassingen (herstel omissies, afstemming op feitelijke situatie) wordt geregeld, dan wel ontwikkelingen worden vastgelegd, waarvoor in een eerder stadium al een afzonderlijke procedure is doorlopen. Bij het doorlopen van die procedures zijn geen onoverkomelijke bezwaren tegen de betreffende ontwikkelingen ingebracht. Het invullen van de open plek met 2 woningen aan de Winterdijk past binnen de bestaande ruimtelijke structuur en is daarmee maatschappelijk aanvaardbaar.

Aangezien deze planherziening uitsluitend voorziet in ondergeschikte aanpassingen en reeds eerder akkoord bevonden ontwikkelingen, mag aangenomen worden dat tegen deze planherziening geen overwegende bezwaren bestaan. Het bestemmingsplan wordt conform de wettelijke voorgeschreven procedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder reageren op het ontwerpplan en zijn of haar zienswijzen indienen.

6.4 Conclusie

De planherziening zal gezien het bovenstaande naar verwachting niet leiden tot overwegende planologische bezwaren. De bestemmingswijzigingen betreffen, na een afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van het plangebied waarbij de uitgangspunten en doelstellingen van het oorspronkelijk plan onaangetast blijven.



7 De procedure

7.1 De te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt als (voor)ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan de volgende procedure, te weten:

- a. Voorbereiding:
 - Vooroverleg met instanties
 - Watertoets
- b. Ontwerp:
 - 1^e ter inzage legging (ontwerp bestemmingsplan)
- c. Vaststelling:
 - Vaststelling door de Raad
 - 2^e ter inzage legging (vastgesteld bestemmingsplan)
- d. Beroep:
 - (Gedeeltelijk) onherroepelijk bestemmingsplan
 - Reactieve aanwijzing
 - Beroep bij Raad van State

In het kader van deze procedure kunnen gedurende de ter inzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan (fase b) zienswijzen worden ingediend. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt daarvan steeds melding gemaakt. Uiteindelijk besluit de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, indien nodig, over het plan in zijn onherroepelijke vorm.

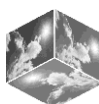
7.2 Het vooroverleg met instanties

Tot de voorbereiding van dit bestemmingsplan behoort het overleg met de daarvoor in aanmerking komende instanties. Instanties die blijkens hun werkterrein, belangen vertegenwoordigen of bevoegdheden krachtens de Wro hebben, worden bij de totstandkoming van bestemmingsplannen betrokken in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro).

7.2.1 Provincie Gelderland

Bij mail van 11 november 2015 is het bestemmingsplan voor vooroverleg aangeboden aan de provincie Gelderland. Bij mail van 16 november 2015 heeft de provincie een reactie gegeven bij het plan. Daarin stelt de provincie de vraag hoe het onder de bestemming 'Gemengd 5' (waarin kantoren en detailhandel zijn toegestaan) brengen van een aantal panden zich verhoudt tot het provinciaal beleid ten aanzien van detailhandel en kantoren en of hierover regionale afstemming heeft plaatsgevonden.

Met betrekking tot het uitoefenen van detailhandel wordt opgemerkt dat in de regels is vastgelegd, dat enkel het gebruik voor detailhandel dat reeds bestond op het moment van het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan, is toegestaan. Er kan dus geen toename van de detailhandel plaatsvinden..



De mogelijkheid voor kantoordoeleinden is wel gehandhaafd, omdat een groot deel van de panden, die onder deze bestemming worden gebracht thans al in gebruik zijn als kantoor en als zodanig bestemd. Met andere woorden, nu is bij die panden alleen gebruik als kantoor toegestaan, terwijl dit bestemmingsplan ruimere gebruiksmogelijkheden biedt (ook dienstverlening, maatschappelijk, horeca 1 en 2 en 1 woning per bouwvlak). In vier gevallen is thans sprake van gebruik en bestemming voor dienstverlening/maatschappelijk of horeca. Op basis van dit bestemmingsplan wordt daarbij ook gebruik als kantoor mogelijk. Het betreft echter vier panden van geringe omvang, waardoor slechts een zeer geringe toename van het aanbod aan kantoorruimte zou ontstaan, mochten deze panden daadwerkelijk als kantoor in gebruik worden genomen. Deze toename is dusdanig gering, dat daarover geen regionale afstemming heeft plaatsgevonden. Met het oog op het in stand houden van ruimtelijke kwaliteit, in casu het voorkomen van leegstand, is aan deze panden toch de mogelijkheid tot gebruik als kantoor toegekend. De bouw mogelijkheden worden daarbij niet vergroot.

7.3 Watertoets

Het doel van de watertoets is om water een uitgesproken en inhoudelijk betere plaats te geven bij het opstellen en beoordelen van alle waterhuishoudkundige relevante plannen. De watertoets vraagt niet alleen om een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie en de invloed die de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen hebben, maar ook een vroegtijdig overleg met waterbeheerders. Aangezien de onderliggende bestemmingsplannen reeds besproken zijn met het Waterschap wordt verder overleg met het Waterschap niet noodzakelijk geacht.

7.4 Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan zal gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze periode bestaat de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen tegen het plan.

