

bestemmingsplan

2e Herstelplan Komplannen Lingewaard



TOELICHTING

Gemeente Lingewaard

IMRO idn: NL.IMRO.1705.223-VG01

Status: vastgesteld

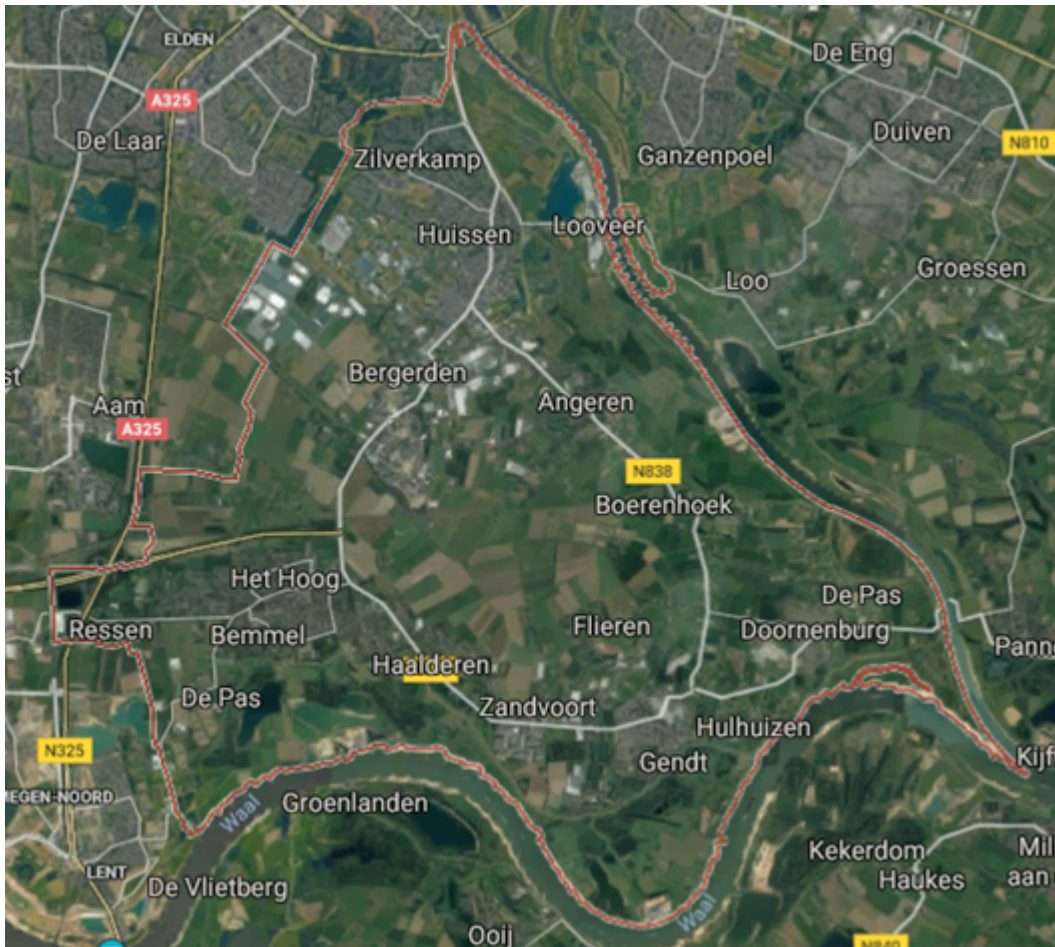
Datum: 27 juni 2019

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding en doel	7
1.2	Ligging plangebied	8
1.3	De geldende bestemmingsplannen	9
1.4	Een nieuw bestemmingsplan	10
1.5	Leeswijzer	11
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving	13
2.1	Algemene aanpassingen regels	13
2.2	Aanpassingen specifieke locaties in Bemmelen	14
2.3	Aanpassingen specifieke locaties in Huissen	20
2.4	Aanpassingen specifieke locaties in Gendt	28
2.5	Aanpassingen specifieke locaties in Doornenburg	31
2.6	Aanpassingen specifieke locaties Angeren	32
2.7	Aanpassingen specifieke locaties Haalderen	33
Hoofdstuk 3	Beleid	35
3.1	Inleiding	35
3.2	Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid	35
Hoofdstuk 4	Sectorale aspecten	37
4.1	Inleiding	37
4.2	Bodem, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, archeologie, flora/fauna	37
4.3	Water	37
Hoofdstuk 5	Juridische opzet	39
5.1	Gedeeltelijke herziening onderliggende bestemmingsplannen	39
5.2	Geconsolideerde bestemmingsplannen	39
5.3	Uitgangspunten juridische regeling	40
Hoofdstuk 6	Haalbaarheid	41
6.1	Inleiding	41
6.2	Economische haalbaarheid	41
6.3	Maatschappelijke haalbaarheid	41
6.4	Conclusie	41
Hoofdstuk 7	Procedure	43
7.1	De te volgen procedure	43
7.2	Het vooroverleg met instanties	43
7.3	Watertoets	44

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding



Luchtfoto van de gemeente Lingewaard waarop de verschillende kernen goed te zien zijn

1.1 Aanleiding en doel

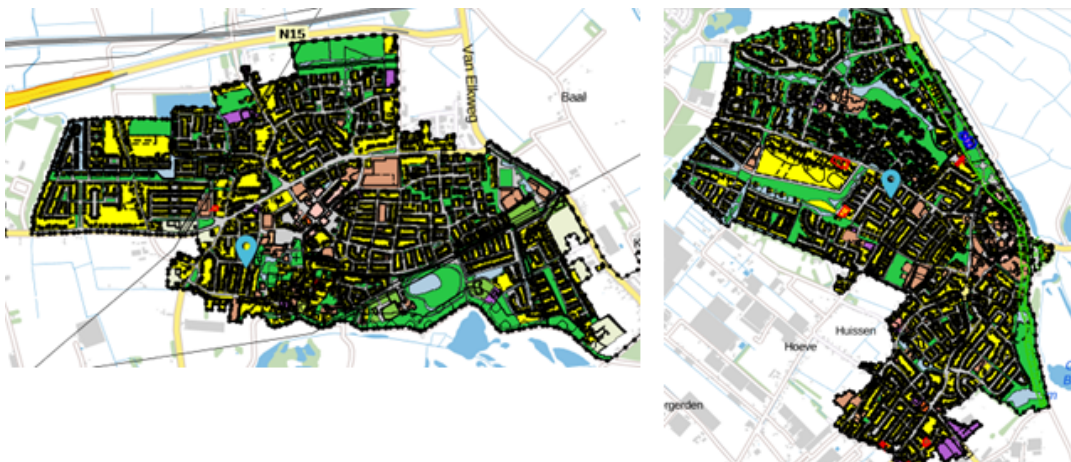
De gemeente Lingewaard is enkele jaren geleden bezig geweest met de actualisatie van haar bestemmingsplannen voor de verschillende kernen. Inmiddels zijn deze bestemmingsplannen voor de kernen in werking. In de loop der jaren is er in de praktijk ervaring opgedaan met het toetsen aan de verschillende zogenaamde 'komplannen'. Hierbij is gebleken dat gemaakte omissies op perceelsniveau aangepast, verleende omgevingsvergunningen verwerkt en algemene zaken (begrippenlijst, evenementen) beter op elkaar afgestemd moeten worden. Regelingen zijn op onderdelen niet uniform voor de gehele gemeente, per kern zijn soms afwijkende regels gehanteerd. De gemeente beoogt deze afwijkingen te herstellen in de planregels en/of op de verbeelding. De gemeente is na het vaststellen van de verschillende komplannen reeds begonnen met het herstellen van deze verschillende omissies. Hiertoe is op 23 november 2017 het 1^{ste} herstelplan Komplannen vastgesteld. In de afgelopen periode zijn diverse nieuwe zaken geconstateerd. Het voorliggende plan betreft dan ook het tweede herstelplan.

Bij aanpassingen op de verbeelding gaat het daarbij om het toevoegen, verwijderen of aanpassen van een bouwvlak, het toevoegen of wijzigen van een aanduiding, het aanpassen van goot- en/of bouwhoogtes, het aanpassen van een bestemmingsvlak of om een bestemmingswijziging. Bij aanpassingen in de regels gaat het daarbij om het herstellen van onjuiste verwijzingen, het opnemen van een specifieke regeling voor evenementen, het direct toestaan van ondergeschikte horeca, teksten die niet conform het handboek zijn, weggevalen teksten en het toevoegen of aanpassen van definities. Daarnaast worden er een drietal ontwikkelingen opgenomen in dit plan waarvan er voor reeds twee een omgevingsvergunning is verleend welke bij dit bestemmingsplan als bijlage zijn bijgevoegd. De derde ontwikkeling wordt middels dit plan direct mogelijk gemaakt.

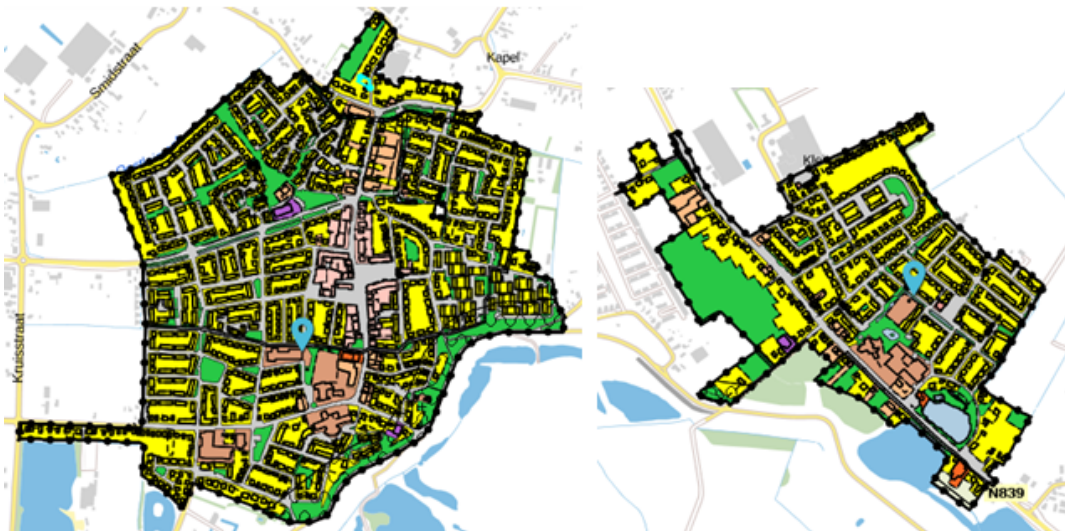
De plannen, waarop dit tweede herstelplan betrekking heeft zijn de bestemmingsplannen voor de kommen van Bemmels, Angeren, Gendt, Haalderen, Huissen en Doornenburg.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied voor dit herstelplan betreft dus de plangebieden van de bestemmingsplannen voor de kommen van Bemmels, Angeren, Gendt, haalderen, Huissen en Doornenburg. Het herstel van de bestemmingsplannen heeft deels betrekking op specifieke locaties binnen de kommen van genoemde kernen, maar deels ook op de regels, zoals die voor de hele kernen gelden.



Plankaarten van het komplan Bemmels (links) en het komplan Huissen (rechts)



Plankaarten van het komplan Gendt (links) en Haalderen (rechts)



Plankaart van het komplan van Angeren (links) en het komplan van Doornenburg (rechts)

1.3 De geldende bestemmingsplannen

De geldende bestemmingsplannen, waarop dit herstelplan betrekking heeft, zijn:

- Kom Bemmels, vastgesteld door de raad d.d. 30 juni 2011;
- Kom Bemmels, woningbouw Dorpsstraat - Oostervelden, vastgesteld door de raad d.d. 13 juli 2017
- Kom Huissen, vastgesteld door de raad d.d. 27 juni 2013;
- Huissen Loopark, vastgesteld door de raad d.d. 13 juli 2017;
- 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;
- Maliebaan - Roode Wald te Angeren, vastgesteld door de raad d.d. 28 juni 2012;
- Kom Doornenburg, vastgesteld door de raad d.d. 29 september 2016;
- Herstelplan komplannen Lingewaard, vastgesteld door de raad d.d. 23 november 2017

1.4 Een nieuw bestemmingsplan

Met deze bestemmingsplanherziening worden, evenals bij de 1^{ste} herziening, de geldende bestemmingsplannen aangepast. Voor diverse locaties vindt een herziening van de bestemmingsregeling plaats om de feitelijke situatie te regelen, omdat er tussentijds vergunningen zijn verleend of om een 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 geldende bestemmingsplannen en wordt er een regeling opgenomen voor verschillende evenementen binnen de kernen.

Deze 2^e herziening heeft op detailniveau betrekking op de volgende onderdelen van de geldende bestemmingsplannen:

Algemene aanpassingen:

1. Aanpassing begrip 'aan huis gebonden beroep' i.v.m. handhaving thuisprostitutie;
2. Aanpassing begrip 'wonen';
3. Aanpassing bestemming 'Centrum' met betrekking tot het toestaan van fitness-/sportscholen;
4. Aanvullende c.q. aangepaste evenementenregeling (voor verschillende locaties) opnemen in de algemene regels;
5. Aanpassing bestemmingsomgeschrijving 'Gemengd - 1' (voor verschillende locaties) binnen de kernen Angeren, Gendt en Haalderen.

Aanpassingen Bommel:

1. Verleende vergunning uitvaartcentrum regelen, Dr. Poelstraat 2 Bommel;
2. Toestaan 2 bestaande woningen overeenkomstig BAG registratie, Plakselaan 9-11 Bommel;
3. Bestemming 'Groen - Landelijk' omzetten naar 'Bedrijf' en bouwvlak kloppend maken overeenkomst bestaande bebouwing, Karstraat 25 Bommel;
4. Aanpassen goot- en bouwhoogte appartementen overeenkomstig gerealiseerd bouwplan, hoek Dorpsstraat/Oostervelden Bommel;
5. Toestaan van horeca naar horeca 1 en 2 ter plaatse van de Theaterkerk, Markt Bommel;
6. Omzetten bestemmingen 'Groenwaterberging', 'Verkeer - Verblijfsgebied' en 'Maatschappelijk' naar de bestemming 'Horeca', Kinkelenburglaan 4 Bommel;

Aanpassing Huissen:

1. Verbindende duiker waterpartijen ter hoogte van de Hertogkade ('t Riet) bestemmen, Hertogkade Huissen;
2. Vergroten bouwvlak en toestaan ondergeschikte horeca, Kampstuk 23 Huissen;
3. Verplaatsen wijzigingsvlak (ontwikkeling), Zandsevoetpad 5 Huissen;
4. Wijziging aanduiding 'specifieke vorm van wonen - verkoop en reparatie ten behoeve van fietsen in aanduiding 'detailhandel' binnen de bestemming 'Wonen', Karstraat 20 Huissen;
5. Aanpassing parkeerterrein locatie Albert Heijn, Langestraat Huissen;
6. Omzetten bedrijfswoning naar 'Wonen', Huismanstraat 44 Huissen;

7. Bestemmen rotonde als 'Verkeer - Verblijfsgebied', 'Groen - Waterberging' en 'Water', Huismanstraat / Stadswal Huissen;
8. Omzetten 'Wonen' naar 'Verkeer - Verblijfsgebied', hoek Stadswal Gochsestraat Huissen;
9. Omzetten 'Groen' naar 'Verkeer - Verblijfsgebied' met de aanduiding 'standplaats', Arnhemsepoort Huissen;

Aanpassingen Gendt:

1. Bouwvlak aanpassen en woningen als zodanig bestemmen, Dorpsstraat 50 Gendt;
2. 1 bouwvlak opsplitsen naar 3 bouwvlakken, Dorpsstraat 42 Gendt;
3. Verleende vergunning 1 woning regelen, Julianaplein 6 Gendt.

Aanpassing Doornenburg:

1. Percelen omzetten naar 'Gemengd', St. Maartenstraat 1 en 3 Doornenburg;

Aanpassing Angeren:

1. Evenemententerrein als zodanig bestemmen, Zahnstraat Angeren.

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 geldende bestemmingsplannen.

1.5 Leeswijzer

In de toelichting van dit bestemmingsplan worden het plangebied en de planherziening nader beschreven. Tevens worden de doelstellingen en regels nader toegelicht. Hoofdstuk 1 vormt de inleiding en in hoofdstuk 2 worden de diverse aanpassingen nader beschreven. In hoofdstuk 3 wordt kort ingegaan op de mogelijke beperkingen van het Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid op de aanpassingen van deze planherziening. 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.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Algemene aanpassingen regels

2.1.1 Begrip 'beroep aan huis'

In verband met potentiële hinder van (eventuele) thuisprostitutie wordt de omschrijving van het begrip 'aan huis geboden beroep' voor alle komplannen zodanig aangepast dat thuisprostitutie niet is toegestaan. Op deze manier kan men beter handhavend optreden als er zich hinder of overlast voordoet.

2.1.2 Begrip 'wonen'

In de regels van de geldende komplannen komt regelmatig het begrip wonen voor, echter is dit niet als zodanig gedefinieerd in de regels. Om deze omissie te herstellen worden het begrip 'wonen' toegevoegd als begrip in alle komplannen.

2.1.3 Regeling 'Centrum' (fitness- en sportscholen)

Binnen de bestemming 'Centrum' van de verschillende komplannen zijn momenteel geen fitness- en sportscholen toegestaan. In de praktijk zijn er in de bestaande situatie echter wel fitness- en sportscholen binnen verschillende centra aanwezig. Om deze omissie te herstellen worden fitness- en sportscholen aan de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Centrum' toegevoegd. Hiermee zijn fitness- en sportscholen direct toegestaan. Er dient wel te worden voldaan aan de parkeernormen in de beleidsregels, zoals deze zijn neergelegd in de Nota "Parkeernormen 2015 Gemeente Lingewaard", indien deze beleidsregels wijzigen moet rekening gehouden worden met deze wijziging.

2.1.4 Evenementenregeling

In de bestemmingsplannen voor de kernen binnen de gemeente Lingewaard ontbrak een regeling, die het mogelijk maakt om evenementen toe te staan. Om toch de mogelijkheid te beiden in de diverse kernen evenementen te organiseren is het opnemen van een dergelijke regeling noodzakelijk. Hiermee is reeds een begin gemaakt in de 1ste herziening van de komplannen. Hierin is het organiseren van evenementen mogelijk gemaakt binnen de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Een evenement mag hier worden gehouden indien daarvoor vergunning of vrijstelling is verleend op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV). Tevens zijn voorwaarden opgenomen met betrekking tot 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. Tevens is in dat kader het begrip 'evenement' eenduidig voor alle kernen gedefinieerd.

Binnen deze tweede herziening zijn de reguliere evenemententerreinen in onderstaande tabel benoemd. Daarnaast is gebleken dat het eerder opgenomen begrip 'evenement' te summier is omschreven. Binnen dit bestemmingsplan wordt dit begrip om die reden aangepast.

	Locatie	Aantal gelijktijdige aanwezige bezoekers	Aantal evenementen	dB(A)	dB(C)
1	Centrum Huissen (Langestraat, Langekerkstraat, Raadhuisplein, Markt, Vierakkerstraat)	250-2.000	5	80	90
		2.000-25.000	10	80	90
2	Centrum Bommel (Van Ambestraat, Dorpsstraat, Markt, Loostraat, Pollenbrink)	250-2.000	10	80	90
		2.000-25.000	5	75	85
3	Kinkelplein Bommel (Kinkelplein incl. Kinkelburglaan, gazon voor Kasteel)	250-2.000	5	75	85
4	Centrum Angeren (Zahnstraat, kermisterrein Angeren, Maliebaan, Molenstraat)	250-2.000	5	80	90
5	Centrum Gendt (Julianaplein/Dorpstraat/Julianaweide)	250-2.000	5	80	90
		2.000-25.000	3	80	90
6	Parkeerterrein Valom Huissen	250-2.000	5	80	90
7	Schuttersgebouw Doornenburg binnen- en buitenlocatie	250-2.000	5	80	90
8	Molenweide Huissen (gedeeltelijk ivm beschikbare parkeerruimte)	250-2.000	3		
		2.000-25.000	2	75	85
9	Sportclub Bommel/ Salonwagenterrein/ Parkeerterrein Ressensestr.	250-2.000	3	75	85
10	Teselaar Bommel (Kortebaandraverij/4daagse)	250-2.000	3	75	85

Tabel evenemententerreinen

2.1.5 Bestemmingsomschrijving Gemengd - 1

In het herstelplan komplannen Lingewaard is de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Gemengd 1' aangepast. Als gevolg hiervan is voor een aantal locaties met deze bestemming binnen de verschillende kernen een ongewenste verruiming van de gebruiksmogelijkheden ontstaan. Het is wenselijk dat deze omissie weer hersteld worden zodat de gebruiksmogelijkheden weer overeenkomstig het bestemmingsplan van de betreffende kernen zijn. Dit heeft betrekking op locaties in de kernen Angeren, Gendt en Haalderen.

In de regels van deze 2e herziening is dan ook bepaald dat de regels met de bestemmingsomschrijving (artikel 6) voor de bestemming 'Gemengd - 1' komen te vervallen voor de betreffende locaties. Deze locaties zijn nader aangeduid met de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 1 - aangepaste bestemmingsomschrijving'. De regels met de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Gemengd 1' uit de vigerende komplannen worden hierdoor weer van toepassing verklaard voor deze locatie.

2.2 Aanpassingen specifieke locaties in Bommel

De geldende bestemmingsplannen voor de nu volgende locaties zijn:

- Kom Bommel;

- Herstelplan komplannen Lingewaard

2.2.1 Doctor Poellstraat 2

Voor het uitbaten van een uitvaartcentrum aan de Doctor Poellstraat 2 in Bemmeler is een vergunning verleend. Dit centrum is echter nog niet als zodanig geregeld in het geldende bestemmingsplan. Binnen dit bestemmingsplan wordt dit centrum als zodanig toegestaan. Hieromtrent wordt de functieaanduiding 'maatschappelijk' opgenomen op de verbeelding en in de regels een nadere regeling waarin bepaald wordt dat ter plaatse van deze aanduiding een uitvaartcentrum is toegestaan. Op basis hiervan wordt een uitvaartcentrum planologisch-juridisch toegestaan. Op het perceel is eveneens de functieaanduiding 'dienstverlening' van kracht, dit zal als zodanig ongewijzigd blijven.



Uitsnede van de huidige verbeelding

2.2.2 Karstraat 25

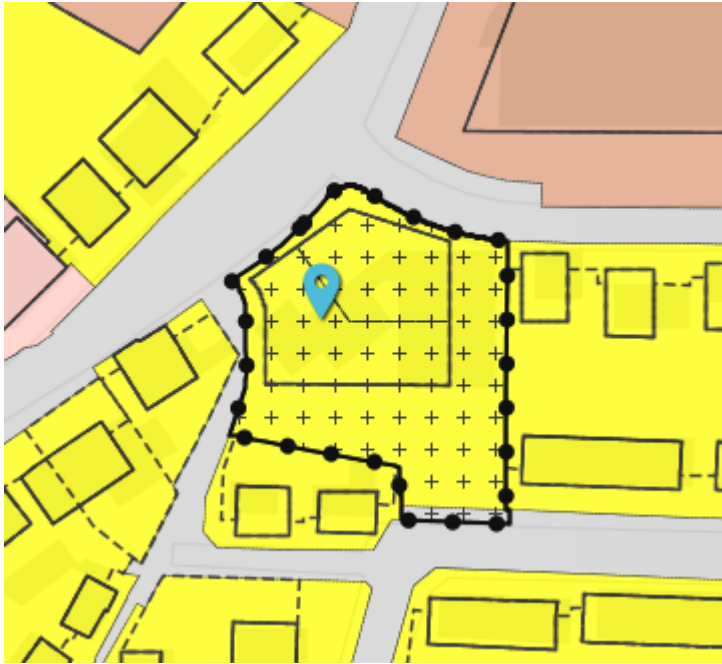
Aan de Karstraat 25 te Bemmeler is een bedrijf gevestigd. Een deel van de gronden die bij het bedrijf horen zijn echter bestemd als 'Groen - Landelijk' en het noordelijke deel van de bedrijfsbebouwing valt net buiten het bouwvlak. In dit bestemmingsplan wordt deze omissie hersteld door de verbeelding aan te passen. Het gedeelte dat als 'Groen - Landelijk' is bestemd zal worden bestemd als 'Bedrijf' en bijbehorende het bouwvlak zal worden aangepast overeenkomstig de werkelijke situatie. De aanpassing van de bestemming 'Groen - Landelijk' in de bestemming 'Bedrijf' zal doorlopen tot aan de noordelijke erfgrens van het perceel welke wordt gevormd door een heg die tevens te zien is op onderstaande foto.



Uitsnede van de huidige verbeelding en luchtfoto. Hierop is goed te zien dat de gronden welke als 'Groen - landelijk' zijn bestemd tegen de noordrand van het perceel in werkelijkheid behoren bij het bedrijf en dat het bouwvlak niet overeenkomt met de werkelijke situatie van de bestaande bebouwing.

2.2.3 Hoek Dorpsstraat/Oostervelden

Op het perceel op de hoek van de Dorpsstraat en de Oostervelden in Bemmelen wordt een nieuw appartementencomplex gerealiseerd. Dit is door middel van een separate bestemmingsplanprocedure mogelijk gemaakt. De goot- en bouwhoogten die in het geldende bestemmingsplan zijn opgenomen zijn opgedeeld in twee delen waarbij het noordelijk deel een toegestane goot- en bouwhoogte heeft van respectievelijk 12 en 16 meter en het zuidelijk deel van 10 en 14 meter. Dit is een stuk hoger dan de werkelijke goot- en bouwhoogten van de reeds opgeleverde gebouwen, te weten een goot- en bouwhoogte van 10 en 14 meter en 6 en 10 meter. In dit bestemmingsplan worden de werkelijke goot- en bouwhoogten overeenkomstig het gerealiseerde bouwplan aangeduid op de verbeelding. Tevens wordt de begrenzing van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' in combinatie met het bouwvlak aangepast aan het gerealiseerde bouwplan. De balkons zijn daarbij meegenomen binnen het bouwvlak.



Uitsnede van de huidige verbeelding, hierop is reeds een scheiding aangebracht waardoor er verschillende goot- en bouwhoogten gelden



Begrenzing maximum goot- en bouwhoogte

2.2.4 Markt (Theaterkerk)

Aan de Markt in Bommel is de zogenaamde Theaterkerk gelegen welke een maatschappelijke functie heeft. Conform het geldende bestemmingsplan, bestemming 'Gemengd - 1', is ondergeschikte horeca toegestaan. Het verzoek van de Stichting Theaterkerk Bommel is om in plaats hiervan horecavoorzieningen in categorie 1 en 2 toe te staan. Op 12 juli 2018 heeft hierover overleg plaatsgevonden tussen de stichting en de verantwoordelijke wethouder. Het verzoek van de stichting ligt tevens in het verlengde van de aangenomen raadsnotie van 8 maart 2018, waarbij de raad zich heeft uitgesproken positief te staan tegenover de verruiming van de mogelijkheden van de Theaterkerk.

De verruiming van de mogelijkheden van de Theaterkerk zal bijdragen aan een gezondere exploitatie van de kerk te meer de stichting geen overheidssubsidie ontvangt. Tevens kan de verruiming van de mogelijkheden een impuls geven aan de levendigheid van het Bommelse

centrum.

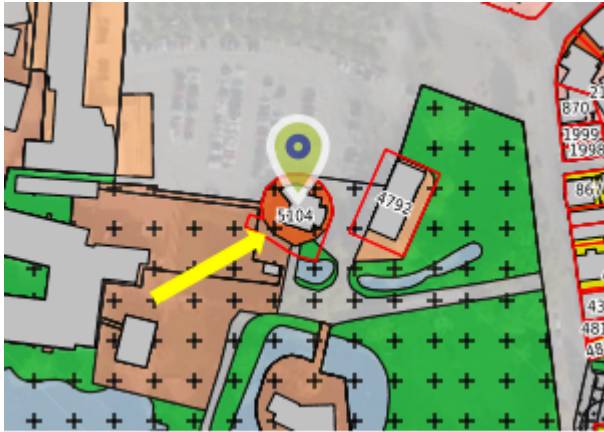
De verruiming van de mogelijkheden van de Theaterkerk past dus niet binnen de regels van het geldende bestemmingsplan omdat op basis hiervan alleen ondergeschikte horeca is toegestaan. Middels dit bestemmingsplan wordt hier nu horeca in de categorie 1 en 2 direct toegestaan middels een aanduiding op de verbeelding en in de regels zal bepaald worden dat ter plaatse van deze aanduiding horeca van categorie 1 en 2 is toegestaan overeenkomstig de lijst van horeca-activiteiten.



Uitsnede van de huidige verbeelding

2.2.5 Kinkelenburglaan 4

In het historische pand aan de Kinkelenburglaan 4 in Bommel is een horecaonderneming gevestigd. In het geldende plan is echter niet het gehele perceel dat bij het pand hoort bestemd als horeca. Zoals te zien is op onderstaande tekening zijn de zuidelijke gronden van het perceel bestemd als 'Maatschappelijk', 'Verkeer - Verblijfsgebied' en 'Groen - Waterberging'. In dit bestemmingsplan wordt deze omissie hersteld door de verbeelding aan te passen waarbij het gehele perceel als 'Horeca' zal worden bestemd. Tevens zal de aanduiding 'horeca van categorie 1' opgenomen worden zodat overeenstemming is met de regeling voor horeca.



Uitsnede van de huidige verbeelding waarop goed te zien is dat het zuidelijk deel van het perceel niet als 'Horeca' (oranje) bestemd is

2.3 Aanpassingen specifieke locaties in Huissen

De geldende bestemmingsplannen voor de nu volgende locaties zijn:

- Kom Huissen;
- Herstelplan komplannen Lingewaard

2.3.1 Hertogkade 't Riet

Langs de Hertogkade te Huissen is een ontwikkellocatie gelegen. Voor deze locatie is een separaat bestemmingsplan vastgesteld, te weten het plan 'Huissen, Loopark'. Destijds heeft het waterschap Rivierenland een reactie gegeven op het plan. Hierbij merkte het waterschap op dat een duiker welke een verbinding vormt tussen twee waterpartijen niet als zodanig met de juiste dubbelbestemming was bestemd. Deze opmerking wordt nu alsnog gerepareerd in dit bestemmingsplan. Op de verbeelding zullen de betreffende gronden naast 'Wonen', 'Groen - Waterberging' en 'Verkeer - Verblijfsgebied' de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie' krijgen.



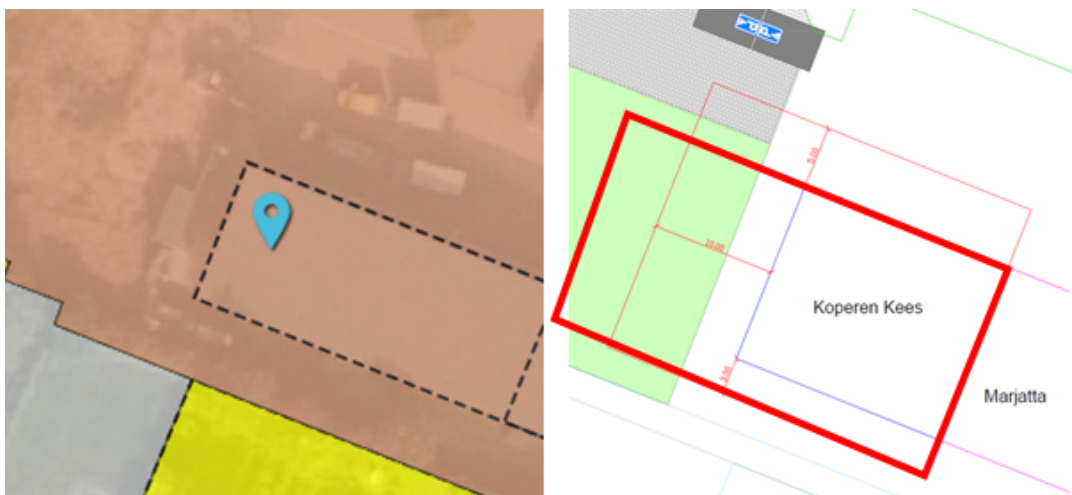
Uitsnede van de huidige verbeelding waarop de contouren van de betreffende duiker goed te zien zijn.

2.3.2 Kampstuk 23

In de bebouwing van de voormalige brandweerkazerne te Huissen zijn verschillende nieuwe maatschappelijke functies neergestreken. In het bestemmingsplan 'Kom Huissen' en de 1e herziening zijn deze reeds geregeld in het bestemmingsplan door middel van de bestemming 'Maatschappelijk'. Een van die (nieuwe) functies is Theatergroep Koperen Kees. Zij hebben de wens om de bestaande bebouwing uit te breiden. Om dit mogelijk te maken dient het bouwvlak te worden vergroot conform de rode belijning op onderstaande afbeelding (westzijde 10 meter en zuidzijde 3 meter). Deze uitbreiding van het bouwvlak is binnen de ruimtelijke context van dit pand acceptabel. Aan de zuidzijde van dit bouwvlak zijn aangrenzend de achtertuinen van woningen aan de Hofmeesterij gelegen. Er wordt om die reden een afstand van 3 meter aangehouden tot de zijdelingse perceelsgrens. Op deze manier ontstaat er ruimtelijk gezien een acceptabele en normale situatie binnen bestaand bebouwd gebied ten opzichte van de aangrenzende woningen langs de Hofmeesterij. Zeker ook omdat de reeds geldende maximale bouwhoogte van 7 meter gehandhaafd blijft en de dakhelling richting de woningen doorgetrokken wordt dan wel de aanbouw c.w.q. uitbreiding plat wordt afgedekt tot een hoogte die gelijk is aan de huidige goothoogte. Het bouwvlak zal als zodanig worden aangepast op de verbeelding.

Naast vereniging Koperen Kees zijn ook toneelvereniging Marjatta en een jeu de boules vereniging in het pand gevestigd. Om destijds de jeu de boules vereniging toe staan is in de 1ste herziening de functieaanduiding 'sport' op een gedeelte van het gebouw opgenomen. De theatergroep en toneelvereniging hebben geen separate aanduiding omdat deze direct passen binnen de maatschappelijk bestemming (verenigingen). Momenteel is nog wel sprake van de functieaanduiding 'brandweerkazerne' op het gehele pand. Deze aanduiding zal binnen dit plan, overeenkomstig de bestaande situatie, als zodanig worden aangepast op de verbeelding .

Alle verenigingen hebben behoefte aan ondersteunende horeca. Het toestaan van ondergeschikte horeca past als zodanig bij het gebruik van de maatschappelijke functies (verenigingen) die aanwezig zijn in het pand. Dit levert in dit geval ook geen extra hinder op voor de omliggende woningen omdat de afstand tot deze woningen minimaal 25 meter bedraagt, daarnaast is er ook sprake van een gemengd gebied. Dit geldt overigens enkel voor woningen ten zuiden van het pand aan de Hofmeesterij. De overige woningen in de directe omgeving liggen op een nog veel grotere afstand. Ondergeschikte horeca zal als zodanig worden geregeld in de regels van dit nieuwe bestemmingsplan.



Uitsnede van de huidige verbeelding en tekening van de gewenste uitbreiding. De rode lijn geeft hierbij het nieuwe bouwvlak weer

2.3.3 Zandsevoetpad 5 Huissen

In het geldende bestemmingsplan 'Kom Huissen' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen welke de realisatie van een woning mogelijk maakt langs het Zandsevoetpad 5 te Huissen. Er zijn initiatiefnemers welke gebruik willen maken van deze bevoegdheid. Echter willen zij daarbij de wijzigingsbevoegdheid verplaatsen door enerzijds de aanduiding van de wijzigingsbevoegdheid te laten vervallen en anderzijds aan het Gelderspad, ten zijden van de bestaande woning Zandsevoetpad een concreet bouwvlak op te nemen. Door het opnemen van een bouwvlak ontstaat er een rechtstreeks bouwtitel voor het realiseren van een woning. Door middel van de wijzigingsbevoegdheid was dit reeds beoogd, weliswaar aan het Zandsevoetpad.

Ruimtelijk gezien is dit ook beter te verantwoorden omdat er op deze manier een voltooide bebouwingstrook/-cluster ontstaat langs het Geldersepad. Hier is momenteel nog sprake van een 'gat' waar deels een schuur staat. Deze strook vormt, na realisatie van een woning op deze locatie, hiermee een ruimtelijke eenheid. Als de woning gerealiseerd zou worden op de gronden waar volgens het geldende bestemmingsplan de wijzigingsbevoegdheid van toepassing is dan ontstaat er een min of meer solitaire woning die grenst aan het buitengebied en dat is ruimtelijk gezien juist minder goed te verantwoorden. Qua voorgevelrooilijn zal aansluiting worden gezocht bij de zijgevel van Zandvoetsepad 5 en de afstand tot het bouwvlak wordt 5 meter zodat er voldoende ruimte blijft tussen de bestaande en de nieuwe woning. Op de verbeelding is het bouwvlak voor de nieuwe woning aangegeven.



Uitsnede van de huidige verbeelding (links) waarbij met de pijl en het rood omlijnde vlak (toekomstig bouwperceel) is aangegeven hoe de wijzigingsbevoegdheid wordt omgezet in een concreet bouwvlak in dit plan en rechts een luchtfoto waarop goed te zien is dat er in de nieuwe situatie een compleet bebouwingscluster ontstaat

Ruimtelijk gezien bestaan er dus geen bezwaren om de woning op deze locatie mogelijk te maken. Daarnaast zijn reeds een verkennend bodem- en een flora en fauna onderzoek uitgevoerd waarvan nu volgende de conclusies volgen en welke zijn bijgevoegd als Bijlage 1 en Bijlage 2.

Conclusies quickscan flora en fauna

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan worden geconcludeerd dat er in de onderzochte situatie geen procedurele gevolgen zijn ten gevolge van de voorgenomen ingrepen.

- Nader onderzoek naar soorten is niet noodzakelijk;
- Een ontheffing in het kader van de Wnb (soorten) is niet noodzakelijk;
- Voor algemeen voorkomende soorten geldt een algemene vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft;
- De zorgplicht is altijd van toepassing.

Conclusies verkennend bodemonderzoek

De vooraf opgestelde hypothese 'onverdachte locatie' dient op basis van de onderzoeksresultaten formeel verworpen te worden. Reden hiervoor zijn de licht verhoogd gemeten gehalten in de grond en een licht verhoogde concentratie aan barium in het grondwater. Omdat het enkel om licht verhoogde gehalten/concentraties gaat wordt nader onderzoek niet noodzakelijk geacht. In het opgeboorde materiaal is sporadisch baksteen en aardewerk aangetroffen. Conform de NEN 5707 (§ E.3.1) blijft de aanname 'onverdacht' zoals gesteld in het vooronderzoek van kracht omdat er geen aanwijzingen zijn voor bodembelastende activiteiten en geen asbesthoudend materiaal aanwezig is. De onderzoeksresultaten geven vanuit de Wet bodembescherming geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek, omdat de gemeten gehalten/concentraties kleiner zijn dan de betreffende interventiewaarde.

2.3.4 Karstraat 20

Aan de Karstraat 20 te Huissen is momenteel een pand gelegen waarin een fietsenwinkel gevestigd is. Op dit pand is naast de bestemming 'Wonen' ook de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - verkoop en reparatie ten behoeve van fietsen' van toepassing is. Deze aanduiding is tijdens de 1ste herziening van de komplannen aan het pand toegekend. Op verzoek van de eigenaar wordt deze aanduiding binnen dit bestemmingsplan omgezet naar de aanduiding 'detailhandel'. De verkoop- en reparatie van fietsen is ook binnen deze nieuwe aanduiding gewoon toegestaan. In de regels wordt bepaald dat ter plaatse van deze aanduiding detailhandel is toegestaan. De regeling (uit de 1e herziening) ten aanzien van de verkoop en reparatie van fietsen komt daarmee te vervallen.



Uitsnede van de huidige verbeelding

2.3.5 Huismanstraat 44

Aan de Huismanstraat 44 te Huissen staat een voormalige bedrijfswoning welke niet meer als zodanig in gebruik is en geen onderdeel meer uitmaakt van de aangrenzende boerenbond. De woning wordt momenteel gebruikt als reguliere woning. In het geldende bestemmingsplan heeft deze woning echter nog steeds de bestemming 'Detailhandel' met daarbij de functieaanduiding 'bedrijfswoning'. Binnen dit bestemmingsplan krijgt deze woning een reguliere woonbestemming. Dit wordt als zodanig aangepast op de verbeelding conform onderstaande tekening. De woning krijgt dezelfde woonbestemming als de omliggende woningen ('Wonen').

Het toestaan van een reguliere woning op deze locatie is goed te verantwoorden. Er is namelijk sprake van een gemengd gebied. Het naastgelegen filiaal van Welkoop heeft normaliter, conform de VNG publicatie Bedrijven en milieuzonering, een grootste afstand van 10 meter. Echter omdat er in dit geval sprake is van een gemengd gebied door de aanwezigheid van diverse functies in de directe omgeving en er geen sprake is van een rustige woonwijk kan deze afstand met één trap worden teruggenomen. Dit betekent dat de grootste afstand daarmee op 0 meter komt. Gezien dit feit is er geen sprake van onevenredige hinder voor de woning en wordt het woon- en leefklimaat van de woning .



Uitsnede van de huidige verbeelding waarop goed te zien is dat er sprake is van een gemengd gebied. Op de rechter afbeelding is het exacte perceel aangeduid dat wordt voorzien van een woonbestemming

2.3.6 Kruising Huismanstraat / Stadswal

De rotonde danwel kruising Huismanstraat/Stadswal is in het geldende bestemmingsplan niet opgenomen. Het betreft een blinde vlek waarvoor nog een 'oud' bestemmingsplan geldt. Om deze omissie te herstellen wordt deze kruising in dit bestemmingsplan voorzien van de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied', 'Groen - Waterberging' en 'Water'. Dit zal worden aangepast op de verbeelding. Hiermee geldt voor deze kruising c.q. openbare ruimte hier hetzelfde regime als voor de overige straten binnen de gemeente Lingewaard.



Uitsnede van de huidige verbeelding waarop de 'blinde' vlek goed te zien is

2.3.7 Hoek Stadswal / Gochsestraat

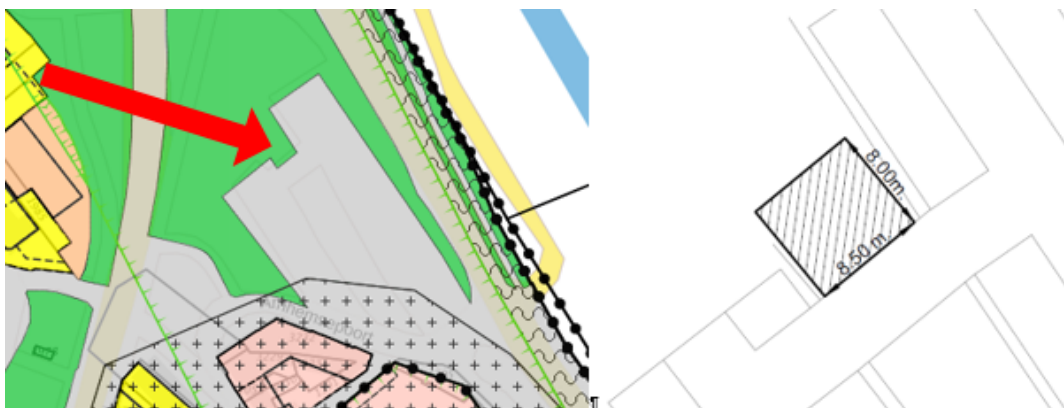
Op de kruising van de Stadswal en de Gochsestraat zijn in het geldende bestemmingsplan aan de zijde van de Gochsestraat en op de hoek Stadswal/Polseweg twee stroken grond abusievelijk bestemd als 'Wonen'. Dit terwijl deze gronden bestaan uit een trottoir en een groenstrook en daarmee onderdeel uitmaakt van de openbare ruimte. Deze ommissie wordt binnen dit bestemmingsplan gerepareerd door de gronden te bestemmen als 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Dit zal worden aangepast op de verbeelding. Binnen deze bestemming zijn het trottoir en de groenstrook beiden qua aanleg en gebruik direct toegestaan.



Uitsnede van de huidige verbeelding waarop de woonbestemmingen zichtbaar zijn en rechts een luchtfoto waarop goed te zien is dat de gronden uit trottoir en groen bestaan

2.3.8 Arnhemsepoort

Langs de Arnhemsepoort en de Stadsdam is een parkeerplaats gelegen. Ten noorden en direct grenzend aan deze parkeerplaats ligt een grasveld dat bestemd is als 'Groen - Waterberging'. Voor deze locatie is een standplaatsvergunning verleend. Echter is dit in het geldende bestemmingsplan nog niet als zodanig geregeld. Met dit nieuwe bestemmingsplan worden de betreffende gronden herbestemd als 'Verkeer - Verblijfsgebied' met daarbij opgenomen de functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer - standplaats'. De verbeelding en de regels zullen hierop worden aangepast. Het gebruik van deze gronden als standplaats van bijvoorbeeld een visboer of frietkraam past in de directe omgeving (parkeerplaats). Er zijn daarnaast geen woningen in de directe omgeving gelegen die enige vorm van hinder ondervinden van een dergelijke voorziening.

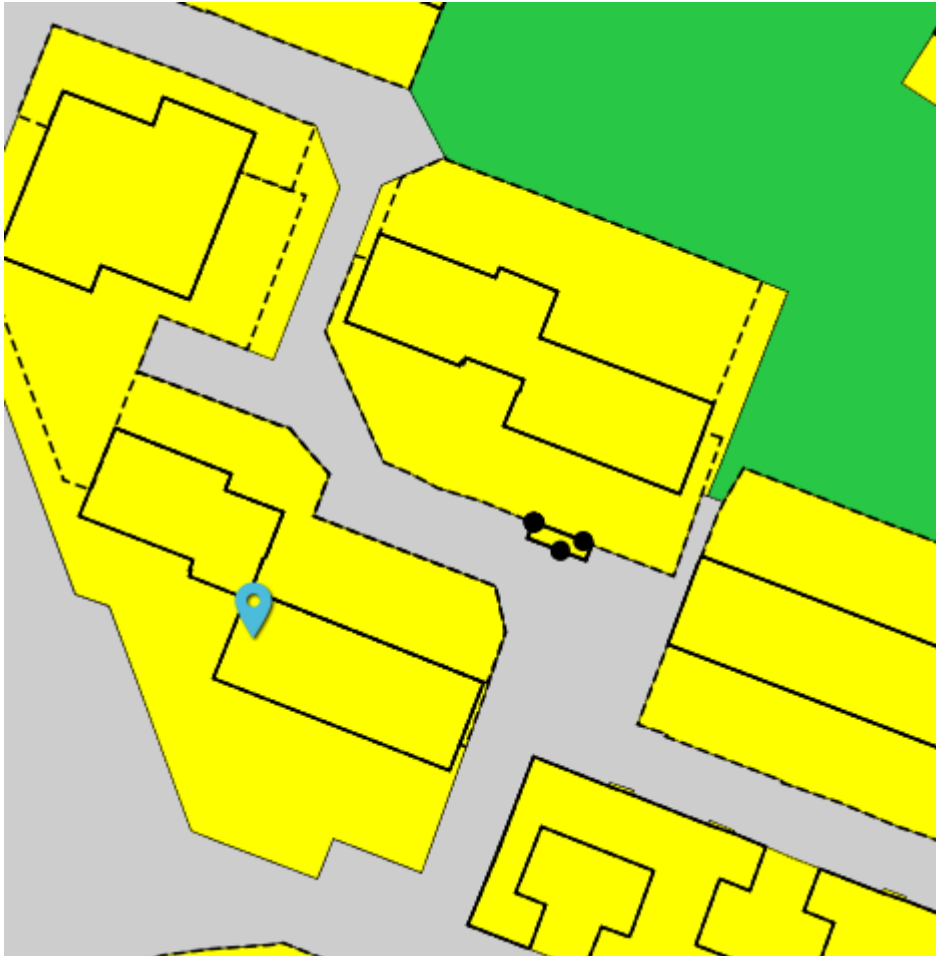


Uitsnede van de huidige verbeelding waarop te zien is dat de gronden in het geldende bestemmingsplan bestemd zijn als 'Groen - Waterberging'. Rechts is op de tekening aangegeven waar de standplaats wordt toegestaan en wat de afmetingen hiervan precies zijn.

2.3.9 Lemoen, Huissen

Aan de straat Lemoen bestaan de woningen uit twee bouwlagen en zijn overwegend plat afgedekt. De toegestane maximum goot- respectievelijke bouwhoogte voor deze woningen bedraagt 4 meter. In de directe omgeving staan vergelijkbare woningen met een toegestane maximum goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter. Op verschillende plaatsen zijn binnen deze toegestane goot- en bouwhoogten opbouwen op de woningen gerealiseerd. Deze zijn ook vanuit welstand goedgekeurd. Door de beperkte hoogte van 4 meter voor de woningen aan de Lemoen is een opbouw op een woning niet mogelijk, terwijl het om hetzelfde type woningen gaat. Hierdoor is in zekere mate sprake van rechtsongelijkheid.

Om dit verschil in toegestane maximum goot- en bouwhoogte op te heffen en gelijk te maken aan de toegestane bouwhoogte in de omgeving wordt de maximum goot- en bouwhoogte voor de woningen aan de Lemoen op de verbeelding aangepast naar respectievelijk 6 en 10 meter.



2.4 Aanpassingen specifieke locaties in Gendt

De geldende bestemmingsplannen voor de nu volgende locaties zijn:

- Kom Gendt;
- Herstelplan komplannen Lingewaard

2.4.1 Dorpsstraat 38 tot en met 50

Binnen de centrubestemming aan de Dorpsstraat is wonen toegestaan op de verdieping. Per bouwperceel is maximaal 1 woning op de verdieping toegestaan, behoudens daar waar ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpplan meerdere woningen bestonden. Ter plaatse van de aanduiding 'wonen' is wonen op de begane grond toegestaan.

De bestaande situatie is momenteel als volgt:

- Dorpsstraat 38/38 a en b en b: 2 winkels op de begane grond en 2 bovenwoningen;
- Dorpsstraat 42: 1 woning (begane grond en verdieping);
- Dorpsstraat 48/48 a en b: kantoor op begane grond en 2 bovenwoningen;
- Dorpsstraat 50/50a en b woningen zijn.



Uitsnede van de huidige verbeelding met aangegeven de bestaande situatie Dorpstraat 38 tot en met 50

Om deze bestaande situatie planologisch-juridisch te regelen dient ten opzichte van het geldende bestemmingsplan:

- ter plaatse van de Dorpstraat 38 de aanduiding 'maximum aantal woonheden' voor 2 woningen toegevoegd moet worden;
- ter plaatse van de Dorpstraat 42 de aanduiding 'wonen' toegevoegd moet worden;
- ter plaatse van de Dorpstraat 48 de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' voor 2

- woningen toegevoegd moet worden;
- ter plaatse van de Dorpstraat 50/50 a en b het bouwvlak verruimd moet worden overeenkomstig de bestaande situatie en per bouwvlak het aantal toegestane woningen door middel van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' vastgelegd moet worden.

In de regels dient aanvullend op de bestaande regeling het aantal woningen voor de betreffende locaties geregeld te worden in relatie tot de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'.

2.4.2 Julianaplein 6/6a/Kleine Raal 1 en Kleine Raal 1a

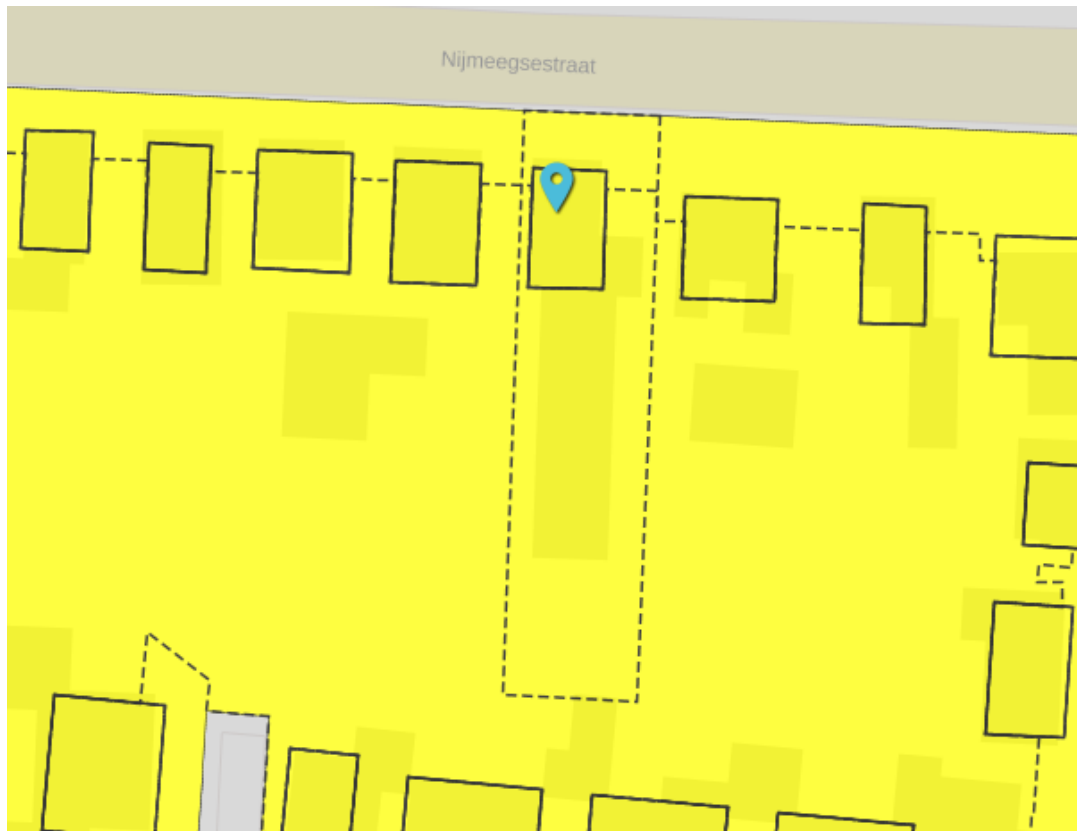
Voor de locatie 6/6a/Klein Raal 1 en Kleine Raal 1a geldt momenteel de bestemming 'Gemengd'. Echter deze voormalige supermarkt is getransformeerd naar 2 woningen. Tevens is de oude bijbehorende bedrijfswoning afgesplitst van de voormalige supermarkt en eveneens in gebruik als woning. Gezien de huidige bestaande situatie en de woningen in de directe omgeving kan de locatie als woongebied aangemerkt worden. Het is derhalve wenselijk om de bestemming 'Gemengd' te wijzigen in de bestemming 'Wonen' om de huidige bestaande situatie op een adequate wijze planologisch-juridisch te regelen overeenkomstig het huidige gebruik.



Uitsnede van de huidige verbeelding

2.4.3 Nijmeegsestraat 43, Gendt

Ter plaatse van deze locatie vinden geen bedrijfsactiviteiten (meer) plaats. Er is alleen sprake van een woonfunctie. Op verzoek van de eigenaren is de aanduiding 'bedrijf' op de verbeelding verwijderd zodat ter plaatse alleen wonen is toegestaan.



Uitsnede van de huidige verbeelding

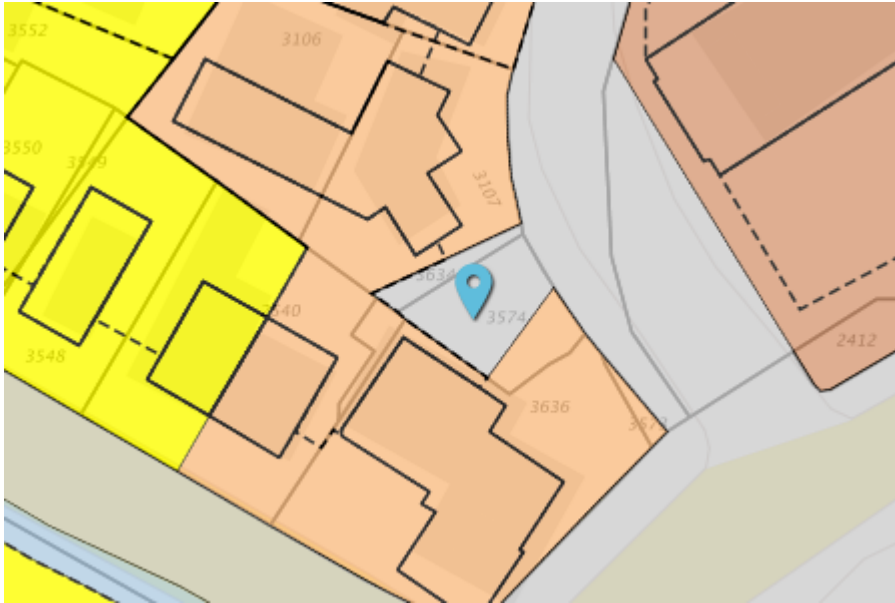
2.5 Aanpassingen specifieke locaties in Doornenburg

De geldende bestemmingsplannen voor de nu volgende locaties zijn:

- Kom Doornenburg;
- Herstelplan komplannen Lingewaard

2.5.1 Sint Maartenstraat 1 en 3

De groenstrook aan de Sint Maartenstraat tussen nummer 1 en 3 is verkocht. De percelen 3634 en 3574 maken daardoor geen onderdeel meer uit van de openbare ruimte maar zijn in gebruik genomen als tuin behorende bij Sint Maartenlaan 3. Derhalve wordt de bestemming 'Verkeer' gewijzigd in de bestemming Gemengd -1 met de aanduiding 'erf'. De gronden zijn daarmee op een adequate wijze planologisch-juridisch geregeld in overeenstemming met de feitelijke situatie.



Uitsnede van de huidige verbeelding

2.6 Aanpassingen specifieke locaties Angeren

De geldende bestemmingsplannen voor de nu volgende locaties zijn:

- Kom Angeren;
- Herstelplan komplannen Lingewaard

2.6.1 Zahnstraat

Enkele jaren geleden is er voor het kermisterrein aan de Zahnstraat in Angeren een nieuw bestemmingsplan vastgesteld dat de realisatie van woningen mogelijk maakt. Deze woningen zijn niet gerealiseerd en de gemeente wil de gronden weer herbestemmen naar 'Verkeer - Verblijfsgebied' waar het houden van evenementen is toegestaan. Het gaat hier dan met name om de jaarlijkse kermis. Dit evenement is eveneens opgenomen in de tabel in paragraaf 2.1.4.



Uitsnede van huidige verbeelding

Het plein aan de Zahnstraat behoudt daarmee zijn huidige functie. Concreet houdt dit in dat de woonbestemming (voor zover gelegen binnen het plangebied van de kern Angeren gewijzigd wordt in de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' in aansluiting op de aangrenzende bestemming. De groenbestemming aan de rand van het plangebied blijft gehandhaafd op basis van het bestemmingsplan 'Malibaan-Roode Wald', omdat het deel van het plangebied aan de zijde van het buitengebied ongewijzigd blijft.

2.7 Aanpassingen specifieke locaties Haalderen

2.7.1 Van der Mondeweg 81

In de 1e herziening voor de komplannen van Lingewaard is deze locatie al gerepareerd, waarbij de bestaande woning die was wegbestemd opnieuw planologisch-juridisch is geregeld. Deze ommissie is 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 aan het bouwvlak voor de aangrenzende woning was gekoppeld is daarbij komen te vervallen te vervallen.

Hierdoor zijn ter plaatse van het aangeduide bouwvlak alleen woningen toegestaan van twee-aaneen. Echter blijkt uit de bestaande situatie dat de woningen dermate dicht op elkaar staan dat deze aan elkaar gebouwd leken. Echter dit blijkt niet het geval te zijn waardoor sprake is van twee vrijstaande woningen. Derhalve dient het bouwvlak gesplitst te worden in twee bouwvlakken met de aanduiding 'vrijstaand', waardoor de bestaande vrijstaande woningen alsnog op een adequate wijze worden geregeld.

Hoofdstuk 3 **Beleid**

3.1 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.

3.2 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 geldende bestemmingsplannen voor de kernen. 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, en een evenementenregeling. 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.

Voor wat betreft de gewenste ontwikkeling aan de Lagezandstraat 5 te Huissen (opschuiven van woningbouwlocatie) is in het geldende plan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, ook dit betreft dus een marginale aanpassing waarbij een toetsing aan het beleid niet noodzakelijk is. Om aan te kunnen tonen dat er sprake is een geschikt woon- en leefklimaat zijn er voor deze locatie wel een flora- en fauna en een bodemonderzoek uitgevoerd. Deze onderzoeken komen aan bod in hoofdstuk 4.

Hoofdstuk 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 geldende bestemmingsplannen voor de kommen van Bemmelen, Huissen, Angeren, Doornenburg 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 gewenste ontwikkeling (verplaatsen wijzigingsvlak) voor de locatie Zandsevoetpad 5 te Huissen zal moeten worden aangetoond dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Hieraan zal worden getoetst op het moment dat er werkelijk gebruikt wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid. Vooruitlopend daarop zijn er in opdracht van de initiatiefnemer al wel een bodemonderzoek en een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Voor meer informatie omtrent deze ontwikkeling wordt verwezen naar paragraaf 2.3.3 en de betreffende onderzoeken in Bijlage 1 en Bijlage 2.

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 geldende situatie.

Ten aanzien van de gewenste ontwikkeling Zandvoetsepad 5 te Huissen kan worden geconcludeerd dat het verplaatsen van het wijzigingsvlak vooralsnog geen invloed heeft op waterhuishouding. Het is evident of de woning op de ene dan wel andere locatie wordt gebouwd. De toename van het verhard oppervlak blijft gelijk ten opzichte van de 'oude' locatie voor de woning. Op het moment dat er een omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor de activiteit bouwen zal wel moeten worden aangetoond dat hemelwater wordt afgekoppeld danwel dat er gescheiden wordt aangeleverd tot aan het riool van de gemeente.

Hoofdstuk 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 verbeelding 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 deze situatie gaat het om 5 afzonderlijke bestemmingsplannen voor de kernen van de gemeente Lingewaard. 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' en de 1e herziening 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 de plannen naast elkaar worden bekeken, waarbij het moederplan en de 1e herziening niet altijd de juiste regels en verbeelding weergeeft en het vlekkenplan (2e herziening) niet zelfstandig (zonder het moederplan en 1e herziening) 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 herzieningen 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 herzieningen), maar door de geconsolideerde versie worden de raadpleegbaarheid en toetsbaarheid sterk verbeterd.

Er zal dan 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.ruimtelijke-plannen.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 '2de herziening 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 geldende bestemmingsplan, echter met inbegrip van de daarop van toepassing zijnde wijzigingen.

Hoofdstuk 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 haalbaarheid

De in deze planherziening doorgevoerde aanpassingen betreffen het repareren van omissies, het afstemmen van de bestemmingsregeling op de feitelijke situatie, het mogelijk maken van 1 ontwikkeling 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 betreffende ontwikkeling (Zandsevoetpad 5 te Huissen) is separaat een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer.

6.3 Maatschappelijke haalbaarheid

Dit bestemmingsplan betreft een herziening van de onderliggende bestemmingsplannen, waarin een aantal kleine aanpassingen (herstel omissies, afstemming op feitelijke situatie, verleende vergunningen) wordt geregeld, dan wel een ontwikkeling (Zandsevoetpad 5 te Huissen) worden vastgelegd, waarvoor in een eerder stadium al een afzonderlijke procedure is doorlopen. Bij het doorlopen van die procedure zijn geen onoverkomelijke bezwaren tegen de betreffende ontwikkeling ingebracht. Het verschuiven van het wijzigingsvlak aan het Zandsevoetpad 5 te Huissen past binnen de bestaande ruimtelijke structuur en completeert deze zelfs 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 verder 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.

Hoofdstuk 7 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 inzageligging 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).

Gezien het ondergeschike karakter van de aanpassingen die verder niet leiden tot een andere planologisch-juridische mogelijkheden en het gegeven dat daarmee geen rijks-, provinciale of gemeentelijke belangen in het geding zijn wordt het ontwerpbestemmingsplan direct ter inzage gelegd.

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 heeft vanaf 7 maart 2019 tot en met 17 april 2017, gedurende zes weken, ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er 2 zienswijzen tegen het plan ingediend. Deze zienswijzen zijn in de reactienota zienswijzen samengevat en voorzien van een gemeentelijk standpunt. De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan met uitzondering van de locatie Zandsevoetpad 5 te Huissen. Het bouwvlak en de aanduiding erf op deze locatie wordt aangepast conform de afspraken die gemaakt zijn met de burens (Gelderspad 2) aan de achterzijde, zodat daarmee deze afspraken planologisch-juridisch gewaarborgd zijn. Dit betreft concreet:

- Er ten minste 2,5 meter afstand bestaat tussen de perceelsgrens en de te realiseren bijgebouwen van de nieuw te bouwen woning. Dit houdt in dat de grens van de aanduiding erf 2,5 meter uit de perceelsgrens wordt gesitueerd.
- Er tenminste 6,0 meter afstaand bestaat tussen de perceelsgrens en het te realiseren hoofdgebouw van de nieuw bouwen woning. Dit houdt in dat de grens van het bouwvlak 6,0 meter uit de perceelsgrens wordt gesitueerd.
- Er ten minste 1,0 meter achter de voorgevelrooilijn van Zandsevoetpad 5 wordt gebouwd. Dit houdt in dat het bouwvlak 1,0 meter naar achter wordt gesitueerd.

Het bestemmingsplan is dan ook ten opzichte van het ontwerp gewijzigd vastgesteld in de raadsvergadering van 27 juni 2019.