

wijzigingsplan

2e Wijzigingsplan Reststroken Kernen Lingewaard



TOELICHTING

Gemeente Lingewaard

IMRO idn: NL.IMRO.1705.233-VG01

Status: vastgesteld

Datum: 12 mei 2020

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Ligging van de plangebieden	7
1.3	De vigerende bestemmingsplannen	8
1.4	Wijzigingsplan	11
1.5	Leeswijzer	11
Hoofdstuk 2	Beleid	13
2.1	Inleiding	13
2.2	Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid	13
Hoofdstuk 3	Planbeschrijving	15
3.1	Inleiding	15
3.2	Wijzigingen specifieke locaties in Angeren	15
3.3	Wijzigingen specifieke locaties in Bemmelen	15
3.4	Wijzigingen specifieke locaties in Doornenburg	16
3.5	Wijzigingen specifieke locaties in Gendt	16
3.6	Wijzigingen specifieke locaties in Haalderen	16
3.7	Wijzigingen specifieke locaties in Huissen	16
Hoofdstuk 4	Sectorale aspecten	19
4.1	Inleiding	19
4.2	Luchtkwaliteit, externe veiligheid, archeologie, flora/fauna	19
4.3	Bodem	19
4.4	Geluid	19
Hoofdstuk 5	Juridische opzet	21
5.1	Inleiding	21
5.2	Uitgangspunten	21
5.3	Toelichting op de verbeelding	22
5.4	Toelichting op de planregels	22
5.5	Bestemmingen	25
5.6	Algemene regels	26
5.7	Overgangs- en slotregels	26
Hoofdstuk 6	Haalbaarheid	29
6.1	Inleiding	29
6.2	Economische en financiële haalbaarheid	29
6.3	Maatschappelijke haalbaarheid	29
6.4	Conclusie	29

Hoofdstuk 7	Procedure	31
7.1	De te volgen procedure	31
7.2	Het vooroverleg met instanties	31
7.3	Vaststelling	32

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In de afgelopen jaren zijn verschillende stroken grond, zogenaamde reststroken, door de gemeente Lingewaard aan particulieren verkocht. Het betreffen reststroken welke onderdeel uitmaakten van de openbare ruimte en na verkoop door particulieren in gebruik zijn genomen bij hun woonperceel. Tevens zijn er een aantal stroken middels verjaring in eigendom overgegaan van de gemeente Lingewaard naar particulieren. Om de reststroken te voorzien van de juiste bestemming is in maart 2018 het wijzigingsplan 'Reststroken kernen, Lingewaard' in procedure gebracht en op 19 juni 2018 vastgesteld.

In de navolgende periode zijn opnieuw reststroken verkocht en hebben grondruilingen plaatsgevonden. Voor die situaties, waarbij dit is afgerond voor 1 juli 2019, is dit 2e wijzigingsplan 'Reststroken kernen Lingewaard' opgesteld.

Conform de vigerende bestemmingsplannen 'Kom Bommel', 'Kom Angeren', 'Kom Gendt', 'Kom Haalderen', 'Kom Huissen' en 'Kern Doornenburg' hebben deze reststroken een groen- of verkeersbestemming en in sommige gevallen ook een dubbelbestemming. Op basis van de enkelbestemmingen is het gebruik voor wonen en het oprichten van eventuele daarbij behorende bouwwerken niet toegestaan. Om de bestemmingswijziging mogelijk te maken kan gebruikt worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid zoals deze is opgenomen binnen de bestemmingen 'Groen-Waterberging' en 'Verkeer-Verblijfsgebied'. Hierin is bepaald dat de betreffende bestemming gewijzigd kan worden naar de bestemming 'Wonen', met dien verstande dat het toevoegen dan wel wijzigen van de aanduiding 'bouwvlak' niet is toegestaan. Op basis hiervan is het wel toegestaan om de aanduiding 'erf' toe te voegen zodat ter plaatse van deze aanduiding ook bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan op het achtererf.

Dit wijzigingsplan heeft betrekking op 109 verschillende locaties verspreid over de verschillende kernen van de gemeente Lingewaard die voor wijziging in aanmerking komen. Deze locaties zullen dan ook onderdeel uitmaken van het op te stellen wijzigingsplan. In dit wijzigingsplan wordt aangetoond dat de beoogde locaties geschikt zijn voor de nieuwe bestemming.

1.2 Ligging van de plangebieden

Het plangebied voor dit wijzigingsplan betreft de verschillende locaties die liggen binnen de plangebieden van de bestemmingsplannen voor de kernen van Bommel, Huissen, Gendt, Haalderen, Doornenburg en Angeren en bevinden zich in de gemeente Lingewaard. Het wijzigen van de bestemmingsplannen heeft betrekking op specifieke locaties (reststroken) binnen de kernen van genoemde kernen.



Uitsnede Google maps van de gemeente Lingewaard met de betreffende kernen rood omcirkeld

1.3 De vigerende bestemmingsplannen

De vigerende bestemmingsplannen, waarop dit wijzigingsplan 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;
- Kern Doornenburg, vastgesteld door de raad d.d. 29 september 2016;
- Herstelplan komplannen Lingewaard, vastgesteld door de raad d.d. 23 november 2017;
- 2e herstelplan komplannen Lingewaard, vastgesteld door de raad d.d. 27 juni 2019.

In deze bestemmingsplannen van de kernen is binnen de bestemming 'Groen - Waterberging' en Verkeer - Verblijfsgebied' de volgende (eenduidige) wijzigingsbevoegdheid opgenomen:

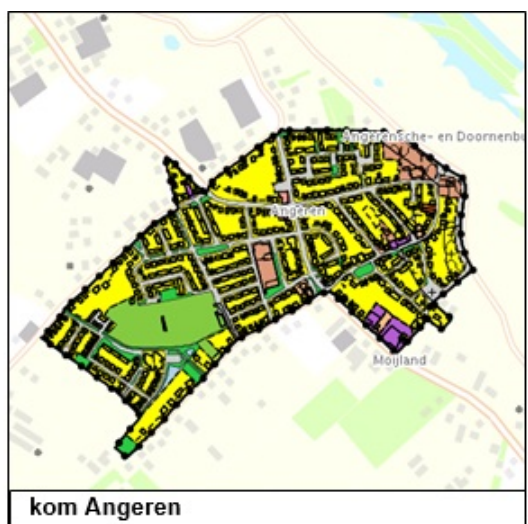
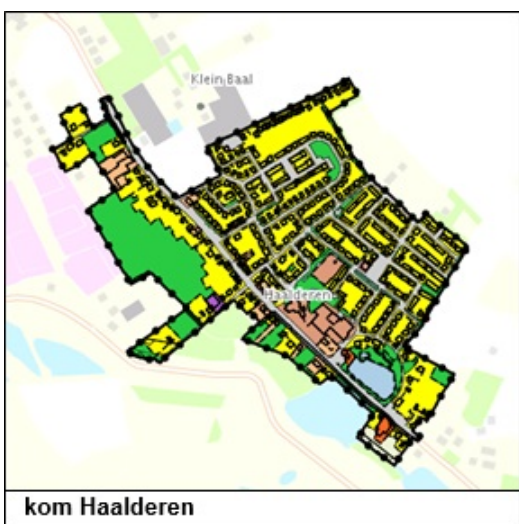
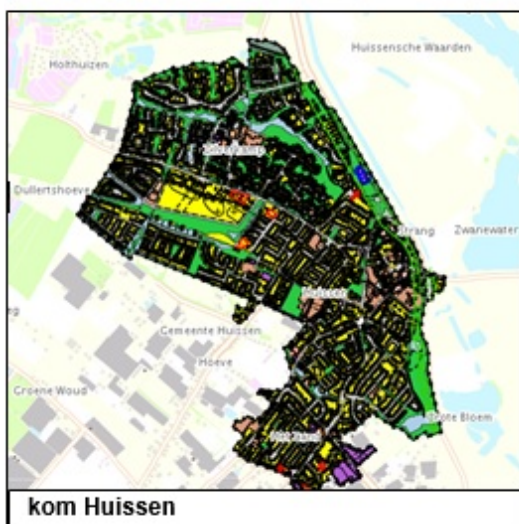
"Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen in de bestemming

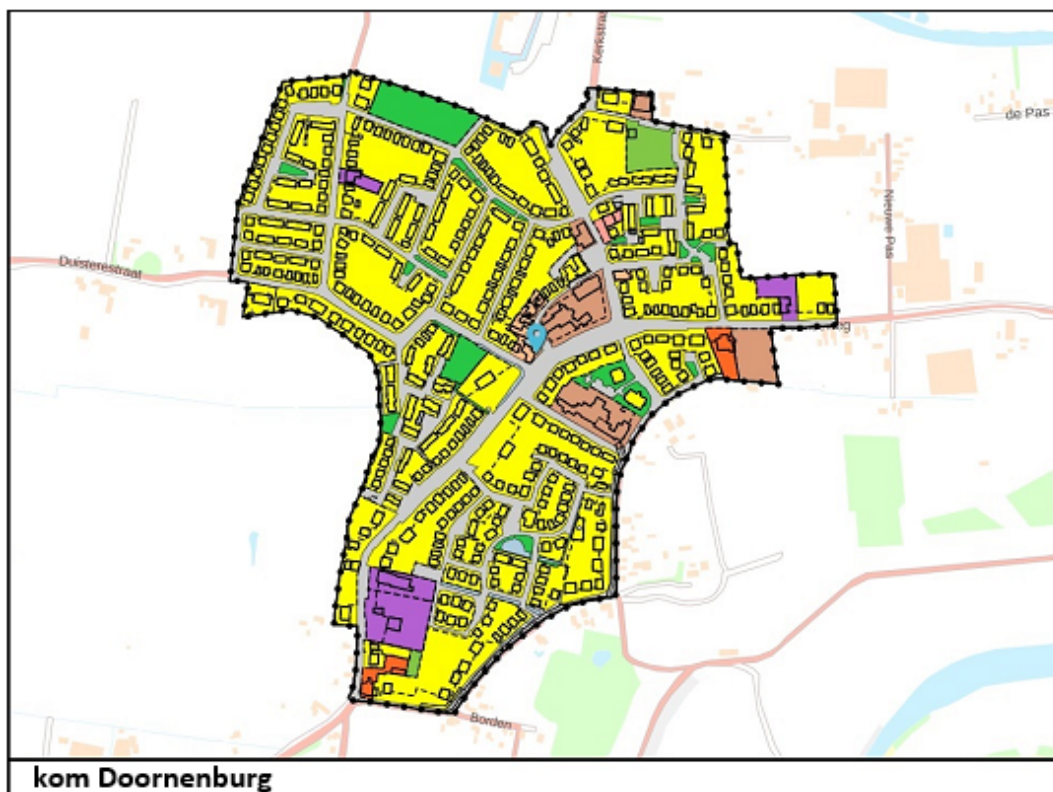
'Wonen', met dien verstande dat er uitsluitend gewijzigd mag worden in 'Wonen' al dan niet met de nadere aanduiding 'erf'. Het toevoegen van een bouwvlak is niet toegestaan."

De wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in de volgende artikelen:

Bestemmingsplan	Groen - (Waterberging)	Verkeer - Verblijf(sgebied)
Kom Bommel	11.6.1	16.6.1
Kom Huissen	13.6.1	19.6.1
Kom Gendt	7.6.1	10.6.1
Kom Haalderen	8.7.1	13.6.1
Kom Angeren	7.6.1	12.6.1
Kern Doornenburg	6.4.1	10.4.1

De bestemmingsplannen 'Herstelplan komplannen Lingewaard' en '2e Herstelplan komplannen Lingewaard' voorzien niet in wijzigingen van de genoemde artikelen.





1.4 Wijzigingsplan

Met dit wijzigingsplan worden de vigerende bestemmingsplannen aangepast. Voor de diverse locaties vindt een bestemmingswijziging plaats om de reeds bestaande situaties planologisch-juridisch te regelen. Zodat deze reststroken qua gebruiks- en bouw mogelijkheden daadwerkelijk betrokken kunnen worden bij het woonperceel. Voor deze locaties wordt een nieuwe verbeelding met regels vastgelegd. Voor zover sprake is van dubbelbestemmingen blijven deze behouden. 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 en regels van de woonbestemming van de vigerende bestemmingsplannen.

1.5 Leeswijzer

In de toelichting van het onderhavige wijzigingsplan 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 locaties benoemd waar dit wijzigingsplan betrekking op heeft. 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 **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.

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 dit wijzigingsplan wijzigen de standpunten met betrekking tot deze beleidskaders niet. De uitgangspunten en doelstellingen voor de diverse kernen blijven ongewijzigd. Het wijzigingsplan heeft uitsluitend betrekking op reststroken bestaande uit gronden die verkocht zijn dan wel middels verjaring in eigendom zijn overgegaan aan particulieren. Met als doel om deze te kunnen betrekken bij het eigen woonperceel als onderdeel van de tuin. De gronden hebben per locatie een beperkt oppervlak en hebben als zodanig geen functie (meer) en toegevoegde waarde voor de openbare ruimte. Deze reststroken zijn onderdeel van het bestaand bebouwd gebied.

Het betreffen dan ook 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.

De grondverkoop van deze reststroken heeft plaatsgevonden op basis van de beleidsregels uitgifte reststroken.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Inleiding

Binnen de gemeente Lingewaard en specifiek binnen de kernen Angeren, Bemmelen, Gendt, Haalderen, Doornenburg en Huissen zijn in de periode juli 2017 - juli 2019 opnieuw diverse percelen/perceelsgedeelten (zogenaamde reststroken) verkocht en/of heeft ruiling plaatsgevonden. Daarnaast is op de locatie Karstraat 8 in Bemmelen (perceel kadastraal bekend: gemeente Bemmelen, sectie F, perceelnummer 2913) een nutsverzekering verplaatst naar gemeentegrond en de oorspronkelijke locatie verkocht aan de eigenaren van het naastliggende 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 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. De aanduiding 'erf' is toegekend indien de gronden behoren tot het achtererf en voor zover dat aansluit bij de erf-aanduiding in het geldende bestemmingsplan. Aan zijerven is de erf-aanduiding toegekend voor zover dat eveneens aansluit bij de erf-aanduiding in het geldende bestemmingsplan, ligt op ten minste 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel en op ten minste 3 meter afstand van de bestemming 'Verkeer'. Binnen deze aanduiding is het oprichten van bijgebouwen wel toegestaan.

In de hiernavolgende paragrafen worden de locaties van de reststroken per kern benoemd.

3.2 Wijzigingen specifieke locaties in Angeren

1. Christinastraat 16 en 31
2. Glazenkamershof 3 en 14
3. Kerkstraat 16
4. Lookhof 1, 11, 13 en 20
5. Molenstraat 26b
6. Nije Hof 13

3.3 Wijzigingen specifieke locaties in Bemmelen

1. Bouwhof 31
2. De Heister 2
3. Deellaan 23
4. Dijkstraat 53
5. Hoplaan 14, 16, 18, 20, 22 en 24
6. Karstraat 8
7. Kuiplaan 2
8. Oosteind 8 en 19

9. Oostervelden 42 en 58
10. Poeldrik 20, 24, 61, 62 en 73
11. Teselaar 25 (voor zover gelegen binnen de bestemming 'Verkeer')
12. Tuinlaan 44 en 88
13. Viermorgen 1 en 24
14. Zeishof 56, 58 en 60

3.4 Wijzigingen specifieke locaties in Doornenburg

1. De Slink 4, 6, 20, 22, 24, 26, en 28
2. Homoetstraat 16
3. Hortenbergh 7
4. Kerkstraat 19
5. St. Maartenstraat 16

3.5 Wijzigingen specifieke locaties in Gendt

1. Distelakker 37
2. Graaf van Geldrestaat 2
3. Langakker 36 en 72
4. Wilgenhof 20

3.6 Wijzigingen specifieke locaties in Haalderen

1. Notenboomstraat 16
2. Van der Mondeweg 52

3.7 Wijzigingen specifieke locaties in Huissen

1. Appelbongerd 20
2. Beemd 63, 65, 67, 69, 71, 73, 75 en 77
3. Blokland 3, 9, 11, 13, 15 en 17
4. Bolder 3
5. Citadel 7, 15, 16, 17 en 18
6. Elsstraat 6 en 41
7. Griend 9, 11, 19, 23 en 25
8. Heirweg 1, 52 en 54
9. Hoefslag 1
10. Kennedystraat 11a
11. Kolk 25
12. Koperslagerstraat 74 en 78
13. Kuunskop 52
14. Loostraat 98
15. Molensteen 14

16. Paalsteen 8
17. Perenbongerd 4 en 5
18. Schamel 9, 10 en 11
19. Vang 6
20. Vlet 37
21. Vlierstraat 34
22. Waterlinie 13 en 16
23. Willem Alexanderhof 17

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 Luchtkwaliteit, externe veiligheid, archeologie, flora/fauna

Met de wijziging van de vigerende bestemmingsplannen voor de kommen van Bemmelen, Huissen, Angeren, Haalderen, Doornenburg en Gendt zijn sectorale aspecten luchtkwaliteit, externe veiligheid, archeologie, flora/fauna niet in het geding. De planologische-juridische regeling wordt nader afgestemd op de feitelijke situatie. Derhalve zijn nadere onderzoeken op het gebied van deze sectorale aspecten thans niet noodzakelijk.

4.3 Bodem

In het kader van dit wijzigingsplan wordt kort ingegaan op het aspect bodem, aangezien de huidige bestemmingen van de reststroken zijnde 'Verkeer - Verblijfsgebied', 'Verkeer - Verblijf', 'Groen' en 'Groen - Waterberging' worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen'. Bij een dergelijke bestemmingswijziging (naar 'Wonen') dient aangetoond te worden dat de bodem geschikt voor Wonen ten behoeve van het borgen van een goed woon- en leefklimaat.

De betreffende locaties van de reststroken zijn echter onverdacht, aangezien er in het verleden geen bodemverontreinigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Tevens zijn de percelen van dusdanige kleine omvang dat derhalve gesteld kan worden dat het aspect bodem niet nader onderzocht hoeft te worden en dat het aspect geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

4.4 Geluid

In het kader van dit wijzigingsplan wordt kort ingegaan op het aspect geluid. De betreffende locaties van de reststroken bevinden zich allen binnen de bebouwde kom, waarbij veelal 30 km/h wegen zijn gelegen. Deze wegen zijn niet zoneplichtig en daarnaast is het niet mogelijk om nieuwe geluidgevoelige objecten in de vorm van woningen op te richten op de gronden van de reststroken. Alleen een eventuele uitbreiding van de bestaande woning met een aan- of uitbouw ter plaatse van de aanduiding 'erf' is mogelijk. Deze aan- of uitbouwen zijn achter de voorgevel dan wel achter de woning gesitueerd waardoor het woon- en leefklimaat van de verblijfsruimte gewaarborgd wordt.

Derhalve kan gesteld worden dat het aspect geluid niet nader onderzocht hoeft te worden en vormt het aspect geen belemmering voor het planvoornemen.

Hoofdstuk 5 Juridische opzet

5.1 Inleiding

In een bestemmingsplan zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een bepaald gebied opgenomen. Het onderhavige bestemmingsplan regelt de inrichting van het gebied door voor de gronden bestemmingen aan te wijzen. Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding (kaart) in samenhang met de regels. In deze paragraaf wordt het juridische deel van het bestemmingsplan nader toegelicht.

5.2 Uitgangspunten

5.2.1 Wettelijk kader

Het wettelijk kader wordt sinds 1 juli 2008 gevormd door de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De wettelijke regeling voor bestemmingsplannen waaronder ook wijzigingsplannen 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 bestemmings- c.q. wijzigingsplannen voortaan kwalitatief gelijkwaardig zijn en uniform in aanpak, uitvoering, uitwisseling van gegevens en raadpleging daarvan.

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening, bepaalt een drietal zaken de opzet en inrichting van de planregels, te weten:

- de digitale raadpleegbaarheid;
- de Standaard Vergelijkbare Bestemmings Plannen 2012 (SVBP 2012);
- de Woningwet.

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding de primaire informatie geeft over waar en hoe gebouwd mag worden. Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Vervolgens kan in de regels teruggelezen worden welk gebruik en welke bouw mogelijkheden zijn toegestaan.

De bestemmingsplannen zoals genoemd in de paragraaf 1.3 gelden als uitgangspunt. Specifiek die artikelen die als voorwaarden bij de betreffende wijzigingsbevoegdheden zijn gesteld. Deze zijn dan ook integraal overgenomen in dit wijzigingsplan.

5.2.2 Planonderdelen

Het '2e Wijzigingsplan reststroken kernen Lingewaard' bestaat uit een verbeelding, de 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 opgenomen en toegepast.

Op de verbeelding krijgen alle gronden binnen het plangebied een bestemming. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. De juridische betekenis van deze

bestemmingen en aanduidingen 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.

De regels bepalen de gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied en geven tevens de bouw- en gebruiksmogelijkheden met betrekking tot bouwwerken aan. De regels van het bestemmingsplan zijn opgebouwd conform de door het SVBP2012 voorgeschreven systematiek en gebaseerd op de regels uit het vigerende aangrenzende bestemmingsplan. De regels omvatten inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en ten slotte de overgangs- en slotregels.

5.3 Toelichting op de verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een digitale kadastrale/BGT ondergrond, schaal 1:1000. Op de analoge verbeelding wordt door nadere aanduidingen specifieke informatie weergegeven, zoals bouwvlak, gevellijn en specifieke bouwaanduidingen.

5.4 Toelichting op de planregels

Bij het opstellen van de regels is uitgegaan van de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012). De regels zijn daarbij gebaseerd op de regels van de onderliggende geldende bestemmingsplannen. Daarbij is aangesloten voor zover de betreffende regels van de bestemming 'Wonen' van toepassing zijn op onderhavige situaties, waarbij de gronden verkocht zijn aan particulieren. De overige (dubbel)bestemmingen zijn integraal overgenomen.

De regels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- 'Inleidende regels': Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
- 'Bestemmingsregels': Bestemmingsregels, met daarin de regels voor de op de verbeelding opgenomen bestemmingen;
- 'Algemene regels': Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels en algemene wijzigings- en procedureregels;
- 'Overgangs- en slotregels': Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

Het belangrijkste doel van de planregels is om de bouw- en gebruiksregels van de bestemmingen aan te geven.

5.4.1 Inleidende regels

In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om onduidelijkheid door interpretatieverschillen te voorkomen. Er zijn alleen begripsbepalingen opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Een gedeelte van de begrippen is omschreven in het SVBP en dient letterlijk daaruit te worden overgenomen.

Deze begrippen en de voorgeschreven omschrijvingen zijn overgenomen. Ook over de bepaling van afstanden, hoogtes en oppervlaktes kunnen interpretatieverschillen ontstaan. Om op een eenduidige manier afstanden, hoogtes en oppervlakten te bepalen, wordt in de 'wijze van meten' uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de wijze van meten worden in de SVBP2012 regels gegeven, welke in het plan letterlijk zijn overgenomen.

5.4.2 Bestemmingsregels

Per bestemming, die op de verbeelding wordt gebruikt, worden gebruiks- en bouwregels opgenomen. De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden;
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- Wijzigingsbevoegdheid;

Niet alle onderdelen komen bij elke bestemming voor. Van de meest gebruikte onderdelen volgt hieronder een korte toelichting.

Bestemmingsomschrijving

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functie(s). De hoofdfunctie(s) worden als eerste genoemd. Indien van toepassing worden ook de aan de hoofdfunctie ondergeschikte functies genoemd. De ondergeschiktheid kan worden aangegeven door de woorden 'met daaraan ondergeschikt'. De ondergeschikte functies staan ten dienste van de hoofdfunctie binnen de betreffende bestemming.

Bouwregels

In de bouwregels is bepaald welke bouwwerken mogen worden opgericht, waarbij in ieder geval een onderscheid wordt gemaakt tussen de regeling van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde en daar waar van toepassing ook tussen hoofdgebouwen en bijgebouwen. Voorts bevatten de bouwregels, voor zover van toepassing, minimale en

maximale maatvoeringen voor de diverse bouwwerken zoals goothoogtes, bouwhoogtes, oppervlaktes en dakhellingen.

Afwijken van de bouwregels

Door het opnemen van afwijkingsbevoegdheden wordt flexibiliteit in bestemmingsregels gecreëerd door mogelijkheden te bieden om in beperkte mate af te wijken van de algemeen toegestane bouwregelingen. Deze bevoegdheden zijn niet bedoeld voor afwijkingen van de bouwregels, waarvan de verwachting is, dat ze veelal kunnen worden verleend. In dat geval zijn de bouwregels hierop aangepast. Voor elke afwijking is aangegeven waarvan een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels wordt verleend, de maximale afwijking die met de omgevingsvergunning kan worden toegestaan en meestal de situaties of voorwaarden waaronder een omgevingsvergunning wordt verleend. Het gaat hier om afwijkingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien afwijkingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 van de regels (zijnde algemene regels).

Specifieke gebruiksregels

Met de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is artikel 7.10 Wet ruimtelijke ordening vervallen. In dit artikel was het verbod opgenomen om gronden te gebruiken op een manier die in strijd is met het bestemmingsplan. Derhalve moeten in de specifieke gebruiksregels bepaalde functies concreet worden genoemd als zijnde verboden gebruik. Ook het laten gebruiken moet specifiek worden genoemd.

Afwijken van de gebruiksregels

Door middel van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de gebruiksregels kan van de gebruiksregels in het plan worden afgeweken ten behoeve van een concrete vorm van grondgebruik. Dit mag echter niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen dat wel kan worden afgeweken van de gebruiksregels ten behoeve van functies die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies, maar dat via het afwijken geen 'nieuwe' functies kunnen worden toegestaan. Het afwijken van de gebruiksregels dient te zien op kleinere, planologisch minder ingrijpende onderwerpen. Functiewijzigingen en grotere, ruimtelijke ingrepen dienen te worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheid of een afzonderlijke bestemmingsplanherziening.

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen gebouwen zijnde, of werkzaamheden

Met een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden kunnen specifieke inrichtingsactiviteiten aan een werk of werkzaamheid worden verbonden. Onder deze inrichtingsactiviteiten valt niet het bouwen en het gebruiken. Een vergunningstelsel wordt opgenomen om extra bescherming aan een specifieke waarde van de bestemming te bieden, zoals landschappelijke of natuurlijke waarden, ecologische waarden of de groen- en/of waterstructuur. Een vergunningstelsel kan in specifieke en bijzondere situaties worden opgenomen in verband met bijvoorbeeld het verwijderen van waardevolle boombeplanting.

5.5 Bestemmingen

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Indien nodig worden vervolgens de andere aan de grond toegekende functies genoemd.

In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in woningen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het bouwen aanmerkelijk vereenvoudigd en inzichtelijker is.

5.5.1 Wonen

De gronden binnen de plangebieden krijgen middels de wijzigingsbevoegdheid de bestemming 'Wonen'. Binnen deze bestemming is het gebruik ten dienste van de woonfunctie toegestaan. Het oprichten van nieuwe hoofdgebouwen is hierbinnen niet mogelijk. Ter plaatste van de aanduiding 'erf' zijn bijgebouwen toegestaan (opp. 60 m² bij een hoofdgebouw). Of en hoeveel oppervlakte aan bijgebouwen er in die situaties op het toegevoegde deel kan worden gerealiseerd verschilt per geval nu de bouw mogelijkheden in samenhang met de huidige woonbestemming en de feitelijke situatie moeten worden gezien. Indien er geen aanduiding 'erf' op de locatie ligt, mogen hier enkel bouwwerken geen gebouw zijnde met een hoogte van maximaal 2,5 meter opgericht worden in combinatie met erfafscheidingen met een maximale hoogte die afhankelijk is van de situering en opzichte van de voorgevel. Voor de voorgevel bedraagt deze maximaal 1 meter en achter (het verlengde van) de voorgevel is de maximale hoogte 2 meter. In afwijking daarvan geldt voor hoekpercelen dat de hoogte van erfafscheidingen 2 meter mag bedragen op 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel.

5.5.2 Leiding - Riool

Binnen het plangebied is op een aantal locaties een ondergrondse rioolleiding aanwezig de planologisch-juridische bescherming behoeft. Hiervoor is een beschermingszone in de vorm van een dubbelbestemming opgenomen. Voor het bouwen en het uitvoeren van werken en werkzaamheden ten behoeve van de onderliggende bestemmingen zal een toetsing moeten plaatsvinden aan de belangen van deze leiding en zal advies moeten worden ingewonnen bij de leidingbeheerder.

5.5.3 Waterstaat - Waterkering

De gronden rondom een dijk in het plangebied hebben de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'. Deze gronden zijn bestemd voor het onderhoud en instandhouding van dijken, kaden, dijksloten en andere voorzieningen ten behoeve van de waterkering. Binnen deze dubbelbestemming mag in beginsel niet worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Het bevoegd gezag kan echter een omgevingsvergunning verlenen om af te wijken van dit verbod onder bepaalde voorwaarden. Daarnaast mogen binnen de dubbelbestemming bepaalde werken en werkzaamheden niet zonder vergunning worden uitgevoerd, zoals graafwerkzaamheden en het aanbrengen van diepgewortelde beplanting.

5.5.4 Waterstaat - Waterstaatkundige functie

De bescherming van de hoofdwatgangen vindt plaats via de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterstaatkundige functie'. Binnen deze dubbelbestemming is de beschermingszone van de hoofdwatgang opgenomen. Het kan voorkomen dat de hoofdwatgang niet zichtbaar is, maar onderduikerd, dan zorgt de dubbelbestemming ervoor dat de instandhouding van de hoofdwatgang is gewaarborgd. Binnen deze bestemming wordt het bouwen ten behoeve van een onderliggende bestemming getoetst of dit de hoofdwatgang of het onderhoud hiervan zal schaden. Voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden geldt de Keur van het waterschap. Ook het bouwen valt onder de regels van de Keur van het waterschap, maar door het opgenomen omgevingsvergunningstelsel wordt voorkomen dat er een omgevingsvergunning voor bouwen wordt verleend, waarvoor geen ontheffing van de Keur kan worden verkregen. Er is namelijk advies van het waterschap vereist. Hierdoor vindt er afstemming plaats tussen de omgevingsvergunning voor bouwen en de bepalingen uit de Keur.

5.6 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Overeenkomstig het Besluit ruimtelijke ordening is de 'Antidubbeltelregeling' opgenomen. Deze regel wordt opgenomen om bijvoorbeeld te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel of een bepaalde oppervlakte van een bouwperceel mogen beslaan, het resterende onbebouwde terrein ook nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

Voor het hele plangebied, dus alle reststroken, gelden een aantal 'Algemene bouwregels' conform het Bro.

Algemene wijzigingsregels

In de 'Algemene wijzigingsregels' wordt aangegeven in welke gevallen burgemeester en wethouders bevoegd zijn het wijzigingsplan te wijzigen. De voorwaarden, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht genomen moeten worden, zijn daarbij aangegeven.

Algemene procedureregels

In de 'Algemene procedureregels' wordt aangegeven welke procedures moeten worden doorlopen bij in de bestemmingsregels opgenomen afwijkingsregels en bij het stellen van nadere eisen. De procedure voor het wijzigen van een plan of het verlenen van een omgevingsvergunning is al bij wet geregeld.

5.7 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

In deze regels wordt het overgangsrecht, zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening, overgenomen.

Slotregel

Als laatste wordt de slotregel opgenomen, ook zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening. Deze regel schrijft voor hoe het plan kan worden aangehaald.

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 en financiële haalbaarheid

De in dit wijzigingsplan doorgevoerde aanpassingen hebben geen betrekking op nieuwe ontwikkelingen, maar betreffen het afstemmen van de bestemmingsregeling op de feitelijke situatie, waarbij gronden verkocht zijn aan particulieren, zodat deze onderdeel uitmaken van het woonperceel. De plankosten worden betaald uit de gerealiseerde grondopbrengsten.

6.3 Maatschappelijke haalbaarheid

Het onderhavige wijzigingsplan betreft een gedeeltelijke wijziging van de onderliggende bestemmingsplannen, waarbij de reststroken die verkocht zijn aan particulieren voorzien worden van een passende bestemming met een adequate planologisch-juridische regeling.

Aangezien deze planwijziging het belang van de eigenaren dient en geen consequenties voor de omgeving heeft, mag aangenomen worden dat tegen dit wijzigingsplan geen overwegende bezwaren bestaan. Het wijzigingsplan 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

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

- a. Voorbereiding:
 - Overleg waterschap
- b. Ontwerp:
 - ter inzage legging (ontwerp wijzigingsplan)
- c. Vaststelling:
 - Vaststelling door het College
 - 2e ter inzage legging (vastgesteld wijzigingsplan)
- d. Beroep:
 - Beroep bij Raad van State
 - (Gedeeltelijk) onherroepelijk wijzigingsplan

In het kader van deze procedure kunnen gedurende de ter inzagelgging van het ontwerp wijzigingsplan (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

Instanties die blijkens hun werkterrein, belangen vertegenwoordigen of bevoegdheden krachtens de Wro hebben, worden bij de totstandkoming van (wijzigings)plannen betrokken in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro).

Het wijzigingsplan heeft uitsluiten betrekking op het planologisch-juridisch regelen van de verkochten reststroken, waarvan de situatie al bestaand is. Hiermee zijn geen rijks- dan wel provinciale belangen in het geding en er is geen sprake van een 'ander' plan. Om die reden wordt afgezien van vooroverleg met deze instanties.

Wel is het bestemmingsplan afgestemd met het Waterschap Rivierenland. Het Waterschap heeft aangegeven te kunnen instemmen met de voorgenomen omzetting van deze particuliere percelen naar de bestemming 'Wonen'. Ten aanzien van de specifieke waterbelangen die aan de orde zijn bij twee locaties in Gendt waarborgen de dubbelbestemmingen Waterstaat-Waterkering en Waterstaat - Waterstaatkundige die belangen voldoende.

7.3 Vaststelling

Het ontwerpwijzigingsplan heeft met ingang van 12 maart 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn van ter inzage legging zijn geen zienswijzen binnengekomen. Het college heeft het wijzigingsplan dan ook ongewijzigd vastgesteld op 12 mei 2020.