

Wijzigingsplan

- Toelichting -

Huissen groenstroken

Zilverkamp

Gemeente Lingewaard

WIJZIGINGSPLAN

- Toelichting -

Huissen groenstroken Zilverkamp

Gemeente Lingewaard

IDN-nummer: NL.IMRO.1705.266-ON01

Status: ontwerp

Datum: 14 juli 2021



Locatie Nijmegen
St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ Nijmegen

Locatie Vught
Parklaan 21
5261 LR Vught

024 - 322 45 79

info@pouderoyentonnaer.nl
www.pouderoyentonnaer.nl

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging van de plangebied	5
1.3	De vigerende bestemmingsplannen	7
1.4	Wijzigingsplan	7
1.5	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2	Beleid	9
2.1	Inleiding	9
2.2	Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid	9
Hoofdstuk 3	Planbeschrijving	11
3.1	Inleiding	11
3.2	Wijzigingen specifieke locaties c.q. percelen in Huissen	11
Hoofdstuk 4	Sectorale aspecten	17
4.1	Inleiding	17
4.2	Luchtkwaliteit, externe veiligheid, archeologie, flora/fauna	17
4.3	Bodem	17
4.4	Geluid	18
4.5	Ontpofbare Oorlogsresten	18
4.6	Externe veiligheid	18
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	24
5.6	Algemene regels	24
5.7	Overgangs- en slotregels	25
Hoofdstuk 6	Haalbaarheid	27
6.1	Inleiding	27
6.2	Economische en financiële haalbaarheid	27
6.3	Maatschappelijke haalbaarheid	27
6.4	Conclusie	27
Hoofdstuk 7	Procedure	29
7.1	De te volgen procedure	29

7.2	Het vooroverleg met instanties	29
7.3	Vaststelling	29

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

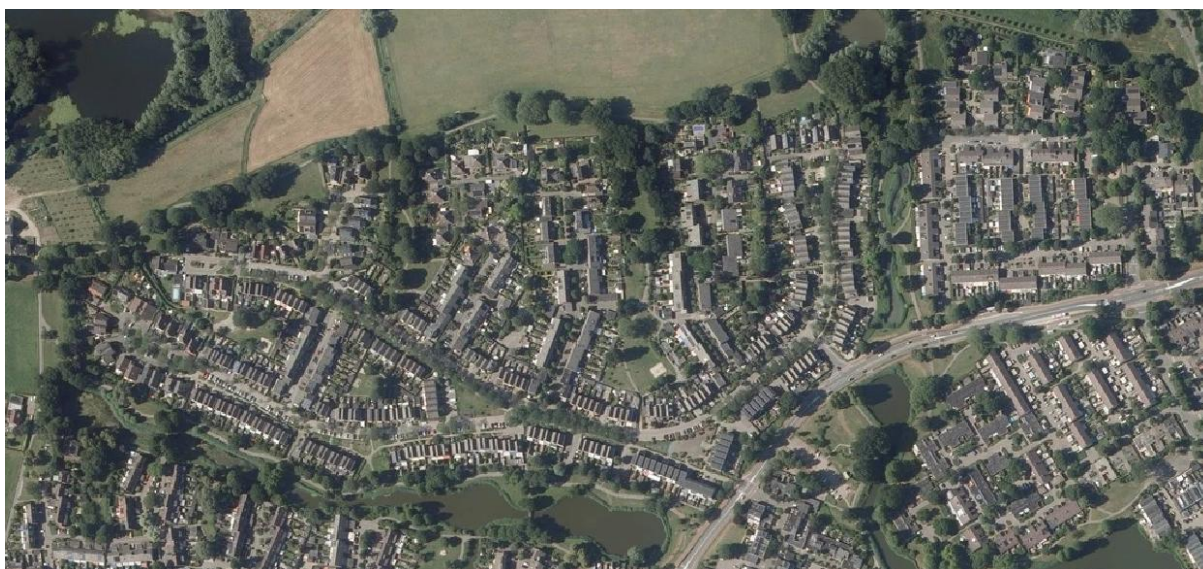
Tussen de wijk Zilverkamp en Park Holthuizen bevindt zich een groenstrook. Deze groenstrook was tot maart 2019 in particulier eigendom. De vorige eigenaar heeft grond van deze groenstrook ter vergroting van particuliere tuinen aan enkele aanwonenden verkocht. In maart 2019 heeft de gemeente de resterende groenstrook gekocht. Onderdeel van deze koop is dat de gemeente overeenkomstig gemaakte afspraken tussen de vorige eigenaar van de groenstrook en bewoners van twaalf adressen gronden uit deze groenstrook te koop aanbiedt aan deze bewoners. Uiteindelijk heeft verkoop van grond aan de bewoners van 10 adressen plaatsgevonden. Dit wijzigingsplan omvat de gronden die de gemeente onlangs binnen dit kader aan aanwonenden heeft verkocht. Daarnaast maken ook een vijftal percelen, die de vorige eigenaar van genoemde groenstrook aan aanwonenden heeft verkocht, deel uit van dit wijzigingsplan.

Conform het vigerende bestemmingsplan 'Kom Huissen' hebben deze locaties c.q. percelen een groenbestemming ('Groen - Waterberging'). Op basis van deze bestemming is het gebruik voor wonen en het oprichten van eventuele daarbij behorende bouwwerken niet toegestaan. Om de bestemmingswijziging mogelijk te maken kan gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid zoals deze is opgenomen binnen de bestemming 'Groen-Waterberging'. 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' op te nemen met bijbehorende bouwregels.

Dit wijzigingsplan heeft betrekking op 15 locaties c.q. percelen in het noord-westelijk deel van de wijk Zilverkamp, die voor wijziging in aanmerking komen omdat de gronden verkocht zijn en onderdeel gaan uitmaken van de aangrenzende woonpercelen. Deze locaties c.q. percelen zullen dan ook onderdeel uitmaken van onderhavig wijzigingsplan. In dit wijzigingsplan wordt aangetoond dat de beoogde locaties c.q. percelen geschikt zijn voor de nieuwe bestemming.

1.2 Ligging van de plangebied

Het plangebied voor dit wijzigingsplan betreft de verschillende locaties c.q. percelen die liggen binnen het plangebied van het bestemmingsplan voor de kom van Huissen en bevindt zich in de gemeente Lingewaard. Het wijzigen van het bestemmingsplan heeft betrekking op specifieke locaties c.q. percelen in het noordwestelijk deel van de wijk Zilverkamp, in het bijzonder aan de straten Kolk, Waterkiep, Kuunskop, Wildzang, Holthuisdreef, Tas en Garf.



Luchtfoto kern Huissen met noord-westelijk deel van de wijk Zilverkamp

1.3 De vigerende bestemmingsplannen

Het vigerende bestemmingsplan, waarop dit wijzigingsplan betrekking heeft, is:

- Kom Huissen, vastgesteld door de raad d.d. 27 juni 2013;

In dit bestemmingsplan van de kern Huissen is binnen de bestemming 'Groen - Waterberging' de volgende (eenduidige) wijzigingsbevoegdheid opgenomen:

"Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen', met dien verstande dat het toevoegen dan wel wijzigen van de aanduiding 'bouwvlak' niet is toegestaan."

Deze wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in artikel 13.6.1.

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



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Kom Huissen' (noord-westelijk deel wijk Zilverkamp)

1.4 Wijzigingsplan

Met dit wijzigingsplan wordt het vigerende bestemmingsplan aangepast. Voor de diverse locaties c.q. percelen in het noord-westelijk deel van de wijk Zilverkamp vindt een bestemmingswijziging plaats om de reeds bestaande situaties c.q. toekomstige situatie van de 'uitgebreide' percelen planologisch-juridisch te regelen. Zodat deze gronden qua gebruiksmogelijkheden daadwerkelijk betrokken kunnen worden bij het woonperceel. Voor deze locaties c.q. percelen wordt een nieuwe verbeelding met regels vastgelegd. 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 het vigerende bestemmingsplan.

1.5 Leeswijzer

In de toelichting van onderhavig wijzigingsplan worden het plangebied en de planwijziging 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 aanpassing van deze planwijziging. In hoofdstuk 3 worden de locaties c.q. percelen 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 toelichting van het vigerende bestemmingsplan. Als gevolg van dit wijzigingsplan wijzigen de standpunten met betrekking tot deze beleidskaders niet. De uitgangspunten en doelstellingen voor de kern Huissen blijven ongewijzigd. Het wijzigingsplan heeft uitsluitend betrekking op gronden die verkocht zijn aan particulieren. Met als doel om deze te kunnen betrekken bij het eigen woonperceel als onderdeel van de tuin.

De aanpassingen van het bestemmingsplan voor de kom zijn van ondergeschikte aard. Hiermee wordt geen afbreuk gedaan aan het oorspronkelijke beleidskader voor de kern Huissen. Het Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid zijn hiermee niet in het geding.

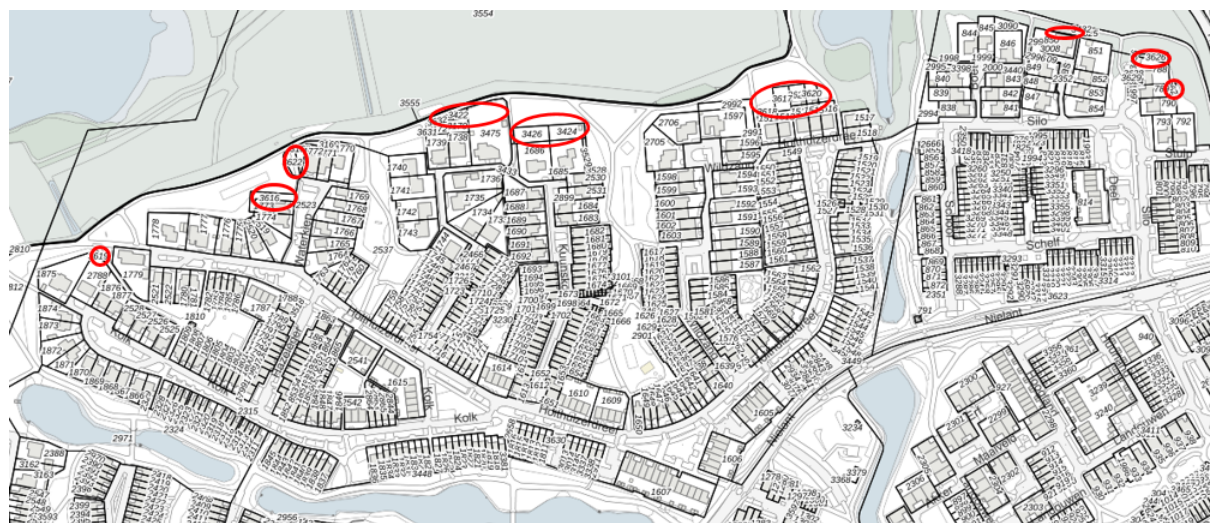
Wel dient aandacht te zijn voor het 'Groenstructuurplan gemeente Lingewaard'. In dit groenstructuurplan (2007) zijn structuur- en groenbepalende delen van het openbaargroen binnen de bebouwde kom van de gemeente Lingewaard vastgesteld. Zo kan het beleid van de gemeente worden gericht op behoud en ontwikkeling van deze kwaliteiten. De locaties c.q. percelen waarop dit wijzigingsplan betrekking heeft, staan in dit groenstructuurplan aangegeven als 'particulier groen'.

De verkoop van de locaties c.q. percelen (waarop dit wijzigingsplan betrekking heeft) aan bewoners maakt deel uit van de afspraken die de gemeente met de vorige eigenaar van de groenstrook heeft gemaakt. Bij de actualisatie van het groenstructuurplan krijgt het huidige restende gemeentelijk deel van deze groenstrook de aanduiding 'hoofdgroenstructuur'.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Inleiding

In het noord-westelijk deel van de wijk Zilverkamp in de kern Huissen zijn of worden diverse percelen/perceelsgedeelten verkocht. De betreffende gronden zijn als gevolg daarvan thans in gebruik voor woondoeleinden of worden als zodanig in gebruik genomen 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.



BGT ondergrond met kadastrale gegevens i.c.m locaties c.q. percelen

In dit gewijzigde gebruik wordt voorzien door aan de verkochte en aan de aangrenzende percelen 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 paragraaf zijn de locaties c.q. percelen benoemd.

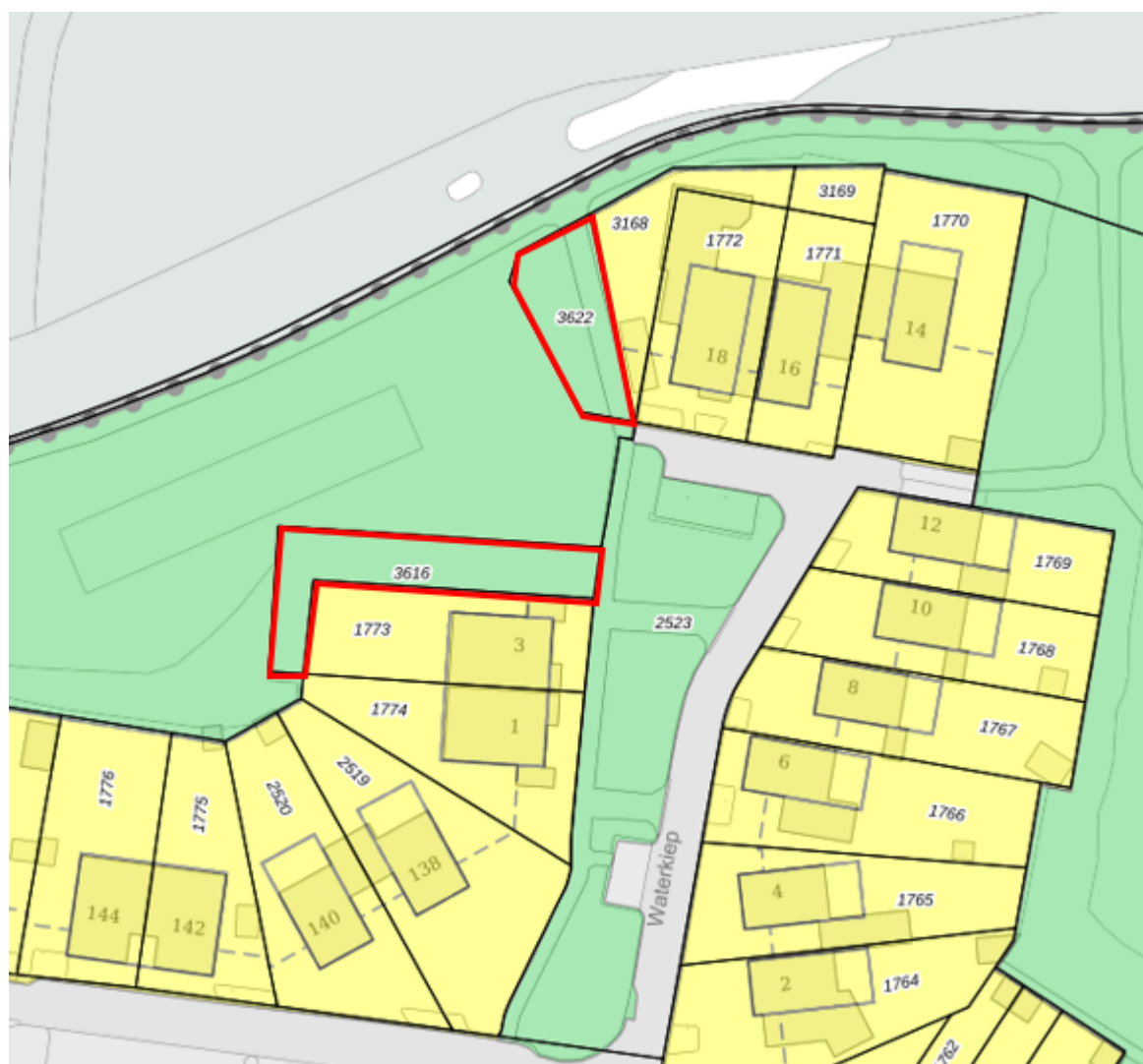
3.2 Wijzigingen specifieke locaties c.q. percelen in Huissen

1. Kolk 72
2. Waterkiep 3
3. Waterkiep 18
4. Kuunskop 52
5. Kuunskop 54
6. Kuunskop 56
7. Kuunskop 58
8. Kuunskop 60
9. Wildzang 2

10. Wildzang 4
11. Holthuizerdreef 8
12. Holthuizerdreef 10
13. Tas 4
14. Garf 2
15. Garf 3



Kolk 72



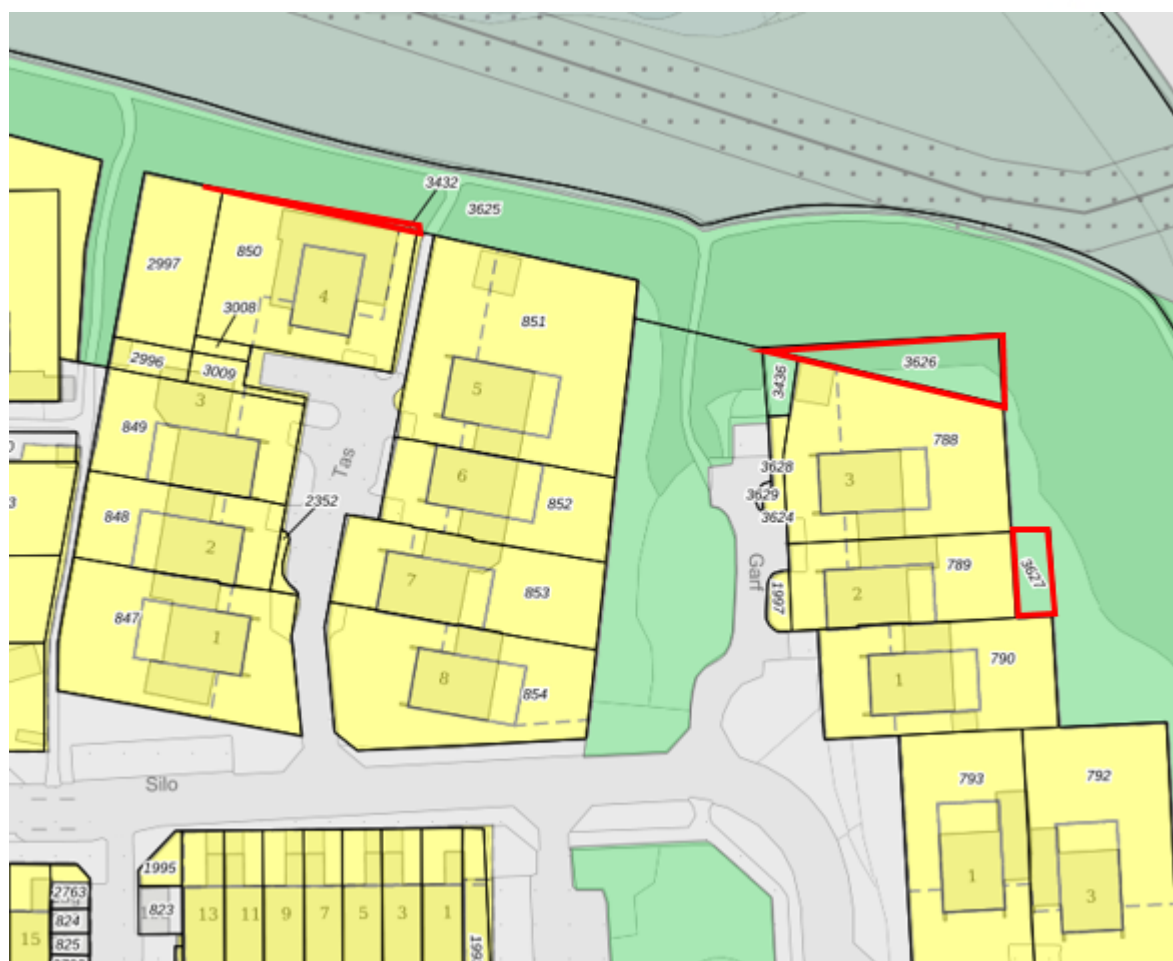
Waterkiep 3 en 18



Kuunskop 52, 54, 56, 58 en 60



Wildzang 2 en 4, Holthuisdreef 8 en 10



Tas 4, Garf 2 en 3

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 het vigerende bestemmingsplan voor de kom van Huissen zijn sectorale aspecten luchtkwaliteit, archeologie, flora/fauna niet in het geding. De planologische-juridische regeling wordt nader afgestemd op de feitelijke c.q. toekomstige situatie. Hierbij wordt de groenbestemming omgezet in een woonbestemming behorende bij een bestaande woning. De verkeersgeneratie neemt daarbij niet toe waardoor de bestemmingswijziging aan te merken is als niet in betekenende mate (NIBM). Het aantal woningen blijft per saldo gelijk. Tevens zijn er voor de bestemmingswijziging geen bodemingrepen noodzakelijk en zijn er verder binnen het groen geen (verhoogde) natuurwaarden aanwezig. Archeologie en flora/fauna zijn daarmee eveneens niet aan de orde. 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 bestemming van de locaties c.q. percelen zijnde 'Groen - Waterberging' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen'. Bij een dergelijke bestemmingswijziging (naar 'Wonen') dient aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor Wonen ten behoeve van het borgen van een goed woon- en leefklimaat.

De betreffende locaties c.q. percelen zijn echter onverdacht, aangezien er in het verleden geen bodemverontreinigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Gezien de ligging van de locaties c.q. percelen is het niet mogelijk hier een verblijfsruimte te realiseren. De locaties c.q. percelen krijgen dus de functie tuin.

Uit de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Lingewaard blijkt dat de grond ter plaatse van de locaties c.q. percelen de kwaliteit 'landbouw/natuur' heeft. Uit het Historisch Bodembestand blijkt dat er in het verleden geen verdachte activiteiten ter plaatse van de locaties c.q. percelen hebben plaatsgevonden. Op basis van informatie van de provincie Gelderland blijkt dat op de locaties c.q. percelen geen geval van ernstige bodemverontreiniging aanwezig is die een belemmering voor de beoogde bestemmingsplanwijziging zou kunnen vormen. Ook zijn er geen aanwijzingen dat er recentelijk activiteiten hebben plaatsgevonden waardoor de bodem verontreinigd kan zijn. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat de bodemkwaliteit geen belemmering is voor de bestemmingswijziging en het uitvoeren van bodemonderzoek niet noodzakelijk is.

4.4 Geluid

In het kader van dit wijzigingsplan wordt kort ingegaan op het aspect geluid. De betreffende locaties c.q. percelen 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 locaties c.q. percelen. Ook het uitbreiden van de bestaande woning met een aan- of uitbouw is niet mogelijk aangezien de gronden niet direct aan de woning grenzen maar overwegend aan de achterzijde van de tuin. Hierdoor zijn er ter plaatse van de aanduiding 'erf' alleen vrijstaande bijgebouwen mogelijk.

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

4.5 Ontploffbare Oorlogsresten

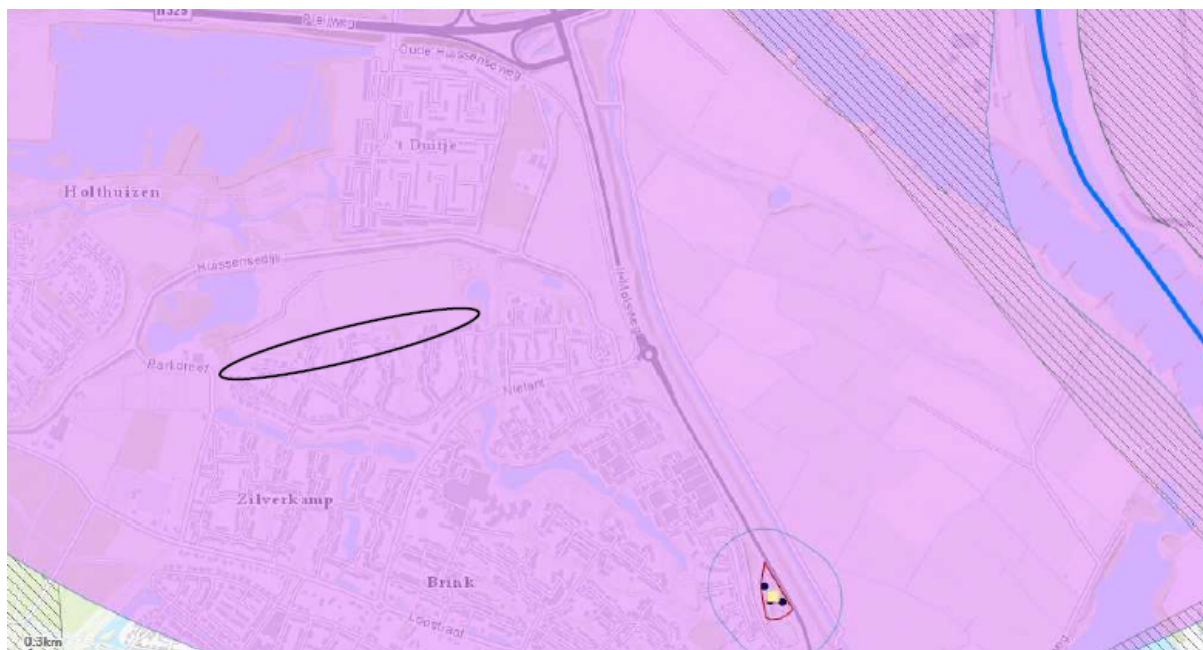
In de Tweede Wereldoorlog is er in de gemeente Lingewaard hevig gevochten. Als gevolg hiervan kunnen bij grondwerkzaamheden ontploffbare oorlogsresten worden gevonden.

Indien er gebouwd gaat worden is het belangrijk om rekening te houden met ontploffbare oorlogsresten. De opdrachtgever is verantwoordelijk om te zorgen voor een veilige werkomgeving. De opdrachtgever kan in dat geval hiervoor onderzoek laten doen.

4.6 Externe veiligheid

Op basis van de risicokaart van de provincie Gelderland is door de Omgevingsdienst Regio Arnhem (Odra) een beoordeling gemaakt van de situatie met betrekking tot externe veiligheid. Daaruit is gebleken dat rondom het plangebied de volgende externe veiligheidsrisicobronnen relevant zijn:

- Hoge druk aardgasleidingen (Bevb): het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van aardgastranportleidingen.
- Inrichtingen (Bevi): het plangebied ligt op ongeveer 2.400 meter van de inrichting Immori. Hier worden gevaarlijke stoffen opgeslagen. Het invloedsgebied (3.500 meter) ligt over het plangebied.
- Transport gevaarlijke stoffen over de weg (Bevt): het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van snelwegen waar gevaarlijke stoffen over vervoerd worden.
- Transport gevaarlijke stoffen over het water (Bevt): het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van vaarwegen waar gevaarlijke stoffen over vervoerd worden.
- Transport gevaarlijke stoffen over het spoor (Bevt): Het plangebied is gelegen op ongeveer 3.700 meter van de spoorlijn Arnhem-Zutphen. Hierover vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Het invloedsgebied (4.000 meter) van deze spoorlijn ligt over het plangebied.



Uitsnede risicokaart provincie Gelderland

De beoordeling van externe veiligheid wordt uitgevoerd voor twee risiconormen, namelijk plaatsgebonden risico en groepsrisico. Ten aanzien van het plaatsgebonden risico kan gesteld worden dat het plangebied buiten de plaatsgebonden risicocontour 10⁻⁶ van een Bevi-inrichting, transportroute dan wel hogedruk aardgastransportleiding licht. Het plaatsgebonden risico vormt daarmee geen belemmering voor het planvoornemen.

Voor wat betreft het groepsrisico is het plangebied gelegen in het invloedsgebied van de inrichting Immori en de spoorlijn Arnhem-Zutphen. Doordat er geen sprake is van nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten is toetsing aan het aspect externe veiligheid, conform Bevi artikel 5 en Bevt paragraaf 2.1, niet nodig.

Hoofdstuk 5 Juridische opzet

5.1 Inleiding

In een wijzigingsplan zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een bepaald gebied opgenomen. Het onderhavige wijzigingsplan regelt de inrichting van het gebied door voor de gronden bestemmingen aan te wijzen. Het juridische deel van het wijzigingsplan bestaat uit de verbeelding (kaart) in samenhang met de regels. In deze paragraaf wordt het juridische deel van het wijzigingsplan 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 onderhavig wijzigingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Vervolgens kan in de regels teruggelezen worden welk gebruik en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan.

Het bestemmingsplan zoals genoemd in de paragraaf 1.3 geldt als uitgangspunt. Specifiek het artikel 'Wonen' die als voorwaarden bij de betreffende wijzigingsbevoegdheid zijn gesteld. Dit artikel is dan ook integraal overgenomen in dit wijzigingsplan.

5.2.2 Planonderdelen

Het wijzigingsplan 'Huissen groenstroken Zilverkamp' 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 BGT/BRK 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 wijzigingsplan zijn opgebouwd conform de door het SVBP2012 voorgeschreven systematiek en gebaseerd op de regels uit het

vigerende 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 BGT/BRK ondergrond, schaal 1:1000. Op de analoge verbeelding wordt door nadere aanduidingen specifieke informatie weergegeven, zoals 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 het onderliggende geldende bestemmingsplan 'Kom Huissen'. Daarbij is aangesloten voor zover de betreffende regels van de bestemming 'Wonen' van toepassing zijn op onderhavige locaties c.q. percelen, waarbij de gronden verkocht zijn aan particulieren.

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 wijzigingsplan 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 oppervlaktes 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 wijzigingsplan. 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 bestemmingsplanwijziging.

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 vergunningenstelsel 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 vergunningenstelsel 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 het plangebied 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 bezien. 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 ten 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 afstand achter (het verlengde van) de voorgevel.

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 locaties c.q. percelen, 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 wijzigingsplan aan diverse milieu- en veiligheidsaspecten, dient het wijzigingsplan 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 c.q. toekomstige situatie, waarbij gronden verkocht zijn aan particulieren, zodat deze onderdeel uitmaken van het woonperceel. De plankosten worden betaald uit de gerealiseerde grondopbrengsten. Voor de locaties c.q. percelen die reeds verkocht zijn door de vorige eigenaar worden de kosten gedekt uit de leges.

6.3 Maatschappelijke haalbaarheid

Het onderhavige wijzigingsplan betreft een gedeeltelijke wijziging van het onderliggende bestemmingsplan 'Kom Huissen', waarbij de locaties c.q. percelen die verkocht zijn/worden aan particulieren voorzien worden van een passende bestemming met een adequate planologisch-juridische regeling.

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

De bestemmingswijziging van de locaties c.q. percelen betreft, na een afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van het plangebied.

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 provincie
- 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 inzagelegging 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 uitsluitend betrekking op het planologisch-juridisch regelen van de verkochte locaties c.q. percelen.

Als voorbereiding is het wijzigingsplan afgestemd met de provincie Gelderland.

Per mail d.d. 12 juli 2021 heeft de provincie Gelderland laten weten dat het college van de gemeente Lingewaard bevoegd is de wijzigingsbevoegdheid tot toe passen. Het plangebied ligt in een grondwaterbeschermingsgebied maar de afweging met betrekking tot de wijzigingsbevoegdheid om de gronden te kunnen wijzigen naar de bestemming 'Wonen' is reeds gemaakt bij het geldende bestemmingsplan. Voor de provincie is er derhalve geen aanleiding om een eventuele formele reactie in te dienen als het bestemmingsplan in deze vorm in procedure wordt gebracht.

7.3 Vaststelling

Het ontwerp wijzigingsplan heeft met ingang van <datum> gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn van ter inzage legging zijn wel/geen zienswijzen binnengekomen. Het college heeft het wijzigingsplan dan ook ongewijzigd/gewijzigd vastgesteld op <datum>.

