Doornenburg, eerste partiële herziening hoek Groenestraat - Blauwe hoek

Inhoudsopgave

Toelichting 3

Hoofdstuk 1 Inleiding 4
1.1 Aanleiding voor dit bestemmingsplan 4
1.2 De partiële herziening 4
1.3 Leeswijzer 4
Hoofdstuk 2 De onderdelen van de partiële herziening - de toets op haalbaarheid en uitvoerbaarheid 5
2.1 Beschrijving onderdelen partiële herziening 5
2.2 Toelichting op haalbaarheid en uitvoerbaarheid 6
2.3 Toelichting op de regels 10
2.4 Toelichting op de verbeelding 10
Hoofdstuk 3 Procedure 12
3.1 Algemeen 12
3.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro 12
3.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro 12
3.4 Verslag zienswijzen ontwerp 12

Bijlagen toelichting 13

Bijlage 1 Stedenbouwkundig plan 14
Bijlage 2 Parkeerbalans 15
Bijlage 3 Parkeerbalans 16
Bijlage 4 Parkeerbalans 17
Bijlage 5 Stikstofonderzoek 18

Regels 19

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 21
Artikel 1 Begrippen 21
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 23
Artikel 2 Groen 23
Artikel 3 Leiding - Riool 23
Artikel 4 Wonen 23
Artikel 5 Verkeer - Verblijf 24
Hoofdstuk 3 Algemene regels 25
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 27
Artikel 6 Overgangsrecht 27
Artikel 7 Slotregel 27

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor dit bestemmingsplan

Voor de locatie op de hoek Groenestraat – Blauwe Hoek is op 14 juli 2022 het bestemmingsplan “Doornenburg, hoek Groenestraat – Blauwe Hoek'' vastgesteld. Tegen dit besluit is geen beroep ingesteld, zodat het bestemmingsplan inmiddels onherroepelijk is. Het bestemmingsplan maakt de realisatie van 55 woningen mogelijk. Het plan voorziet in een gevarieerde samenstelling van woningen die geschikt zijn voor verschillende doelgroepen. Onderdeel van het programma was een woonzorgcomplex, bestaande uit 20 zorgappartementen en één beheerderswoning.

Ten tijde van de planvorming was er een zorgpartij in beeld. Op dat moment leek de afzet geborgd en lag er een haalbaar plan. Deze zorgpartij haakte echter af, waarna de ontwikkelaar van het project op zoek is gegaan naar een potentiële nieuwe zorgpartij. Ondanks de inspanningen die de ontwikkelaar heeft ingezet, lukt het niet om een zorgaanbieder te vinden voor deze locatie. De ontwikkelaar heeft daarom verzocht om de huidige bestemming “Maatschappelijk” te herzien en deze te wijzigen naar “Wonen”. Daarnaast wordt de gemengde functie ten behoeve van het huiskamercafé uit het bestemmingsplan gehaald en ook vervangen door de functie wonen. Ook dit heeft ermee te maken dat een huiskamercafé niet realiseerbaar is gebleken.

1.2 De partiële herziening

De partiële herziening bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. Op de verbeelding zijn enkel de door deze partiële herziening aangebrachte veranderingen aangegeven. De regels geven slechts aan welke herzieningen zijn aangebracht ten opzichte van de regels van het vastgestelde bestemmingsplan “Doornenburg, hoek Groenestraat – Blauwe Hoek''.

Weliswaar zijn de regels aan te merken als regels in de zin van artikel 3.1 Wro, maar ze kunnen niet zelfstandig dienen als juridisch toetsingskader voor ruimtelijke initiatieven. Daartoe dienen zij gelezen te worden in samenhang met de regels van het moederplan “Doornenburg, hoek Groenestraat – Blauwe Hoek''. Dit is in de regels vastgelegd en daardoor, tezamen met de bij dit bestemmingsplan behorende verbeelding, juridisch bindend. In de toelichting van het plan wordt een verantwoording van de partiële herzieningen gegeven. Hoofdstuk 2 gaat inhoudelijk in het betreffende plangebied en op de reparaties zelf.

1.3 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De toelichting is opgebouwd uit 3 hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de partiële herziening uitgelegd en gemotiveerd. Ten slotte komen in het derde hoofdstuk de resultaten uit de procedure aan de orde.

Hoofdstuk 2 De onderdelen van de partiële herziening - de toets op haalbaarheid en uitvoerbaarheid

2.1 Beschrijving onderdelen partiële herziening

De verandering van het realiseren van reguliere appartementen in plaats van zorgappartementen doet geen afbreuk aan de stedenbouwkundige hoofdopzet van het plangebied. De bouwmassa blijft ongewijzigd en de appartementen worden binnen het bestaande bouwvlak gerealiseerd. Ook de beoogde beeldkwaliteit wijzigt hierdoor nagenoeg niet. Verwezen wordt naar bijlage 1 van deze plantoelichting, waarmee bijlage 1 van het moederplan wordt vervangen.

De navolgende afbeelding toont een uitsnede van het geldende bestemmingsplan met het plangebied rood omkaderd en de deelvlakken aangegeven waar de grootste aanpassingen plaatsvinden. De locatie in het noorden van het plangebied met nummer 1 heeft de bestemming 'Gemengd' met een bouwvlak. Het middelste deel van het plangebied met nummer 2 heeft de bestemming 'Verkeer – Verblijf' met de aanduiding 'bijgebouwen' en de bestemming 'Groen'. Het zuidelijke deel van het plangebied met nummer 3 heeft de bestemming 'Maatschappelijk' met de aanduidingen voor het bouwvlak en 1 bedrijfswoning.

De mogelijkheid om reguliere woningen te realiseren binnen de maatschappelijke bestemming en binnen de gemengde bestemming is strijdig met het geldende bestemmingsplan, evenals het vergroten van de bijgebouwen in de bestemming 'Groen'. Daarom is voorliggende partiële herziening van het bestemmingsplan opgesteld. Daarnaast zijn er op drie plekken de beoogde parkeervoorzieningen in de bestemming 'Verkeer – Verblijf' ondergebracht en het blokje met bergingen verschoven naar de reeds beoogde locatie.



Uitsnede geldend bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

2.2 Toelichting op haalbaarheid en uitvoerbaarheid

De onderstaande tabel geeft een overzicht van het aantal woningen en het type woningen dat met voorliggend plan veranderd wordt. Daarbij is aangegeven in welk prijssegment wordt gebouwd. In voorliggend plan is de inzet om 22 sociale huurwoningen in de vorm van appartementen voor starters/ senioren te realiseren. Mocht dit niet haalbaar blijken dan bestaat de mogelijkheid om daar 22 betaalbare koopwoningen van te maken. Ook het realiseren van zorgappartementen blijft in voorliggend plan mogelijk.

	Oud		**Nieuw**	
	bestemmingsplan "Doornenburg, hoek Groenestraat – Blauwe Hoek''		**bestemmingsplan "Doornenburg, eerste partiële herziening hoek Groenestraat – Blauwe Hoek''**	
Woningtype	**aantal woningen**	**prijssegment**	**aantal woningen**	**prijssegment**
Zorgappartementen	10	midden huur	10	midden huur
	10	dure huur	11	dure huur
Beheerderswoning	1	midden huur	-	
Appartementen starters/ senioren	-		22	sociale huur of betaalbare koop
Rug-aan-rug / starterswoningen	6	goedkope/ betaalbare koop	8	goedkope/ betaalbare koop
Appartement	1	betaalbare koop	0	betaalbare koop

Met het verruimen van het aantal woningen met maximaal 2 wordt ook de bergruimte (in vlak 2 uit vorenstaande afbeelding) wat vergroot. In het aangepaste plan is ruimte gecreëerd voor 22 bergingen met een oppervlaktegebruik van 176 m^2.

Voor de beoogde beeldkwaliteit is bij het moederplan "Doornburg, hoek Groenestraat – Blauwe Hoek" een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan is onderdeel van de welstandsnota en daarmee het toetsingskader voor de omgevingsvergunningen. Dit beeldkwaliteitsplan blijft ook bij deze geringe aanpassing van kracht. De stedenbouwkundige hoofdopzet wijzigt immers niet met voorliggende aanpassing. De gewenste beeldkwaliteit blijft dan ook met de voorliggende geringe wijziging uitvoerbaar.

2.1.1 Toetsing aan beleid

Voorliggende partiële herziening betreft het mogelijk vervangen van zorgappartementen in appartementen voor starters/ senioren in het betaalbare segment. Deze verandering in type woningen past binnen de woondeal van de regio en daarmee ook binnen het beleid op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau ten aanzien van wonen. Voor het overige wordt verwezen naar de uitgebreide motivering in de plantoelichting van het moederplan "Doornenburg, hoek Groenestraat – Blauwe Hoek''.

2.1.2 Toetsing op uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan. In het moederplan "Doornenburg, hoek Groenestraat – Blauwe Hoek'' is de uitvoerbaarheid voor de woonfunctie (waar ook de zorgappartementen als gevoelige woonfunctie geldt) uitvoerig onderzocht. Door het verwijderen van de gemende functie van het huiskamercafé en het op deze plek toevoegen van één woning, kan gesteld worden dat de situatie voor de omgeving in positieve zin veranderd. Immers de

bedrijfsfunctie met een aantrekkende werking en milieu impact op de omgeving wordt verwijderd. Omdat de stedenbouwkundige hoofdopzet niet wijzigt en de onderzoeken recent zijn, kan gesteld worden dat voor de volgende onderwerpen de uitvoerbaarheid reeds is aangetoond in het moederplan:

- Bodemkwaliteit. De grond is van voldoende kwaliteit voor de functie wonen;
- Luchtkwaliteit. De lucht is van voldoende kwaliteit voor de functie wonen;
- Geluid. Er is een hogere grenswaarde vastgesteld voor twee woningen ter plekke van de gemengde functie. Er is geen verschil in geluidgevoeligheid voor twee reguliere appartementen of twee grondgebonden woningen;
- Geur. Er is geen verschil in geurgevoeligheid voor reguliere appartementen of zorgappartementen;
- Milieuzonering. Door het verwijderen van de gemengde functie (huiskamercafé) uit het plan wordt het woon- en leefklimaat ter plekke in positieve zin gewijzigd, alhoewel de gemende functie ook verenigbaar is met de omliggende woonfunctie;
- Externe veiligheid. Er is geen verschil in risico's voor reguliere appartementen of zorgappartementen en het toevoegen van maximaal 2 woningen;
- Milieueffecten zijn in het moederplan onderzocht. Onderzocht is dat de woonfunctie mogelijk is.
- Ecologie, soortenbescherming. Er zijn geen gevolgen van de aanpassing voor de soortenbescherming.
- Cultuurhistorie en archeologie. De stedenbouwkundige hoofdopzet veranderd niet, waardoor er geen gevolgen zijn voor dit onderwerp.
- Explosieven. Voorafgaand aan de voorgenomen bodemroerende werkzaamheden wordt een opsporingsproces uitgevoerd, zoals aangegeven in het moederplan.

Voor de onderstaande onderwerpen is een nadere motivering opgenomen, omdat daarvoor de situatie gering wijzigt en deze wijziging wordt gemotiveerd.

2.1.2.1 Verkeer en parkeren

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur. Om te onderzoeken wat het effect is van de verandering in het plan op de verkeersstromen is de parkeerbalans opnieuw vormgegeven. Onderstaand twee tabellen. De eerste tabel geeft de verkeersgeneratie aan in de situatie met 22 sociale huurwoningen in één complex. De tweede tabel geeft de verkeersgeneratie aan in de situatie met 21 zorgappartementen. Dit zijn de twee uiterste mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.

	Oud		**Nieuw**	
	bestemmingsplan "Doornenburg, hoek Groenestraat – Blauwe Hoek"		**bestemmingsplan "Doornenburg, eerste partiële herziening hoek Groenestraat – Blauwe Hoek"**	
Woningtype	**aantal woningen**	**Kengetal mvt/etmaal min. en max.**	**aantal woningen**	**Kengetal mvt/etmaal min. en max.**
Zorgappartementen	20	2,2 – 3	-	-
Beheerderswoning	1	3,7 – 4,5	-	-
Appartementen starters/ senioren			22	1,2 – 2
Seniorenwoningen koop	8	7 – 7,8	8	7 – 7,8
Eengezinswoningen koop	8	7 – 7,8	8	7 – 7,8
Rug-aan-rug / starterswoningen	8	5,2 – 6	10	5,2 – 6
Appartement	1	5,2 – 6	-	5,2 – 6
Huiskamercafe	100 m2	100	-	-

Bouwkavels	7	7,8 – 8,6	7	7,8 – 8,6
		361 – 404		**245 – 288**

Verkeersgeneratie met sociale huurwoningen in de vorm van appartementen voor starters/ senioren

	Oud		**Nieuw**	
	bestemmingsplan "Doornenburg, hoek Groenestraat – Blauwe Hoek"		**bestemmingsplan "Doornenburg, eerste partiële herziening hoek Groenestraat – Blauwe Hoek"**	
Woningtype	**aantal woningen**	**Kengetal mvt/etmaal min. en max.**	**aantal woningen**	**Kengetal mvt/etmaal min. en max.**
Zorgappartementen	20	2,2 – 3	21	2,2 – 3
Beheerderswoning	1	3,7 – 4,5	-	-
Appartementen starters/ senioren			-	1,2 – 2
Seniorenwoningen koop	8	7 – 7,8	8	7 – 7,8
Eengezinswoningen koop	8	7 – 7,8	8	7 – 7,8
Rug-aan-rug / starterswoningen	8	5,2 – 6	10	5,2 – 6
Appartement	1	5,2 – 6	-	5,2 – 6
Huiskamercafe	100 m2	100	-	-
Bouwkavels	7	7,8 – 8,6	7	7,8 – 8,6
		361 – 404		**217 - 308**

Verkeersgeneratie met zorgappartementen

Op basis van bovenstaande gegevens wordt geconcludeerd dat de verkeersgeneratie ten gevolge van de aanpassing van het plan afneemt. Het grootste effect komt door het verwijderen van het huiskamercafé. Geconcludeerd wordt dat de intensiteiten ook in toekomst ruimschoots onder de in het Wegencategoriseringsplan van de gemeente Lingewaard vastgelegde grenswaarde van 3.000 motorvoertuigen per etmaal voor erftoegangswegen type II liggen. Er sprake van een acceptabele verkeersafwikkeling en er zijn geen aanvullende maatregelen nodig.

Parkeren

Eveneens is het van belang om te onderzoeken of de parkeeropgave opgelost en ingepast kan worden. Daarvoor wordt het initiatief aan de geldende parkeernormen getoetst. In de berekening is rekening gehouden met dubbelgebruik van parkeerplaatsen, omdat sprake is van een combinatie van functies. Om te onderzoeken wat het effect is van de verandering in het plan op de parkeerbalans zijn bijlage 2, 3 en 4 opgesteld. In de bijlagen is onderscheid gemaakt naar de varianten met sociale huurwoningen, zorgappartementen die bij recht mogelijk zijn. En daarnaast de variant van reguliere betaalbare koopappartementen. Daarmee zijn alle varianten die dit bestemmingsplan mogelijk maakt onderzocht.

De aanwezigheidspercentages op verschillende momenten op een werkdag of het weekend verschillen. Uit de berekening volgt dat de parkeerbehoefte met de variant voor 22 sociale huurwoningen uitkomt op 83 plekken. Uit de berekening volgt dat de parkeerbehoefte met de variant voor 21 zorgappartementen uitkomt op 74 plekken. Uit de berekening volgt dat de parkeerbehoefte met de variant voor betaalbare koopappartementen uitkomt op 87 plekken. In het plan worden in totaal 87 parkeerplaatsen gerealiseerd. Elke variant van woningbouwontwikkeling voldoet aan de parkeernormen.

Daarmee is het plan haalbaar ten aanzien van het onderwerp verkeer en parkeren.

2.1.2.2 Stikstof

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Per 01-01-2017 zijn de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora en faunawet en de Boswet opgegaan in de nieuwe Wet natuurbescherming. De Wet natuurbescherming beschermt natuurgebieden, inheemse soorten en het bosopstanden in Nederland.

In de Wet natuurbescherming worden de zogenoemde Natura 2000-gebieden beschermd. Natura 2000-gebieden kennen een zogenaamde 'externe werking'. Dit betekent dat ontwikkelingen die buiten de begrenzing van de Natura 2000-gebieden gelegen zijn, ook getoetst moeten worden of er significant negatieve effecten optreden op het betreffende gebied. In het kader van de aanpassing van dit plan is gekeken naar de eventueel significant negatieve effecten op het betreffende gebied. Aangezien de ontwikkelingen rondom stikstof snel gaan, is er gewerkt met de nieuwste Aeriuscalculator. In bijlage 5 is het onderzoek opgenomen.

Conclusie uit dit onderzoek is dat als gevolg van de aanpassing in het plangebied, waarvoor de berekeningen zijn uitgevoerd, de stikstofdepositie op (bijna) overbelaste hexagonen van de Natura 2000-gebieden ten opzichte van de referentiesituatie in zowel de gebruiksfase als de aanlegfase niet toeneemt. Er is dus geen sprake van mogelijke negatieve effecten op beschermde Natura 2000-gebieden. Het aanvragen van een Wnb-vergunning is daarom niet nodig voor dit project.

2.1.2.3 Water

Water is een belangrijk thema in de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets, maar een proces waarbij de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek gaan voorafgaand aan de vaststelling van het plan. De watertoets bestaat uit twee onderdelen:

- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om de waterbeheerder vroegtijdig in de planvorming te betrekken, en
- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om in hun plan verantwoording af te leggen over de manier waarop omgegaan is met de inbreng van de waterbeheerder. Dit laatste gebeurt doorgaans in de waterparagraaf bij het betreffende plan.

Ten behoeve van het plan wijzigt de stedenbouwkundige hoofdopzet nagenoeg niet. Verwezen wordt naar bijlage 1 van deze plantoelichting voor de nieuwe stedenbouwkundige opzet. Met de doorgevoerde aanpassing wordt het verhard oppervlak met 11 m^2 verminderd. Wadi 3 is in oppervlakte afgenomen en Wadi 4 is van vorm veranderd. Daarnaast is Wadi 2 toegevoegd. Aangezien er in het plan nu sprake is van een geringe afname verhard oppervlak en er reeds in een overcapaciteit is voorzien, is er sprake van een waterbergingscapaciteit die ook in de nieuwe situatie voldoet. Daarmee voldoet het aangepaste plan aan het bergen van al het hemelwater binnen het plangebied. In overleg met het Waterschap wordt de concrete uitwerking van de waterberging bepaald. Realisatie van het initiatief past binnen de uitgangspunten van het Waterschap Rivierenland en is daarmee uitvoerbaar op het gebied van water. Verwezen wordt naar bijlage 1 van deze plantoelichting, waarmee bijlage 1 van het moederplan wordt vervangen.

2.1.2.4 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van

plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

In voorliggend aangepast plan is het verhaal van kosten anderszins verzekerd, namelijk middels een vertrouwelijke overeenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente. Daarmee wordt voldaan aan het gestelde in het Bro.

2.3 Toelichting op de regels

Enkel in de bestemmingsregels van het moederplan zijn aanpassingen doorgevoerd. Het betreft de volgende aanpassingen:

- Artikel 4 Gemengd vervalt.
- Artikel 7 Maatschappelijk vervalt.
- Artikel 10 Wonen wordt aangepast en aangevuld in die zin dat binnen het vlak waar eerder de bestemming Maatschappelijk lag, 22 sociale huurwoningen mogelijk worden gemaakt of 21 zorgwoningen. Daartoe is de aanduiding 'gestapeld' toegevoegd en het aantal woningen is vastgelegd op de verbeelding en in de regels. In de planregels is daarnaast een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om, mocht blijken dat sociale huurwoningen en/of zorgwoningen niet realiseerbaar zijn, deze kunnen worden vergund voor een ander woningtype en daarmee een andere doelgroep. Criteria om af te wijken is dat is aangetoond dat sociale huurwoningen en/of zorgwoningen (financieel) niet mogelijk zijn en het gevraagde woningtype past binnen het gemeentelijke woonbeleid zoals vastgelegd in de Nota Wonen 2020-2025. De afwijkingsbevoegdheid heeft direct verband met de uitvoerbaarheid van het plan. Als blijkt dat de aangevraagde subsidie van de provincie niet wordt verkregen moet er een mogelijkheid zijn om op een andere manier woningbouw, passend bij de doelen van de gemeente en de behoefte, te realiseren. Daarmee is het plan uitvoerbaar.

2.4 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding zijn op drie plekken de voornaamste aanpassingen doorgevoerd. Op onderstaande afbeeldingen zijn een uitsnede van het moederplan opgenomen met de nummering 1, 2 en 3 waarbinnen de aanpassing heeft plaatsgevonden.

In vlak 1 is de bestemming 'Gemengd' gewijzigd in 'Wonen'. De aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is opgenomen met 2 en de aanduiding 'aaneengebouwd'. Rondom het woonblok ligt de bestemming 'Groen'. Het uitstekende deel uiterst links heeft de bestemming 'Groen' gekregen.

In vlak 2 is een deel van de bestemming 'Groen' gewijzigd in de bestemming 'Verkeer – Verblijf' met de aanduiding 'bijgebouwen'.

In vlak 3 is de bestemming 'Maatschappelijk' gewijzigd in 'Wonen' waarbij de aanduiding 'gestapeld' is toegevoegd evenals de aanduiding voor het aantal woningen. De aanduiding 'bedrijfswoning' is vervallen.

In de vlakken genummerd met 4 zijn de reeds beoogde parkeervoorzieningen binnen de bestemming Verkeer – Verblijf gebracht. Dit is een correctie op het moederplan, omdat daarin deze parkeervoorziening deels was ondergebracht in de Groenbestemming die het parkeren niet toelaat. Door de parkeerplaatsen binnen de bestemming Verkeer – Verblijf te brengen, worden ze wel mogelijk.



Uitsnede geldend bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Hoofdstuk 3 Procedure

3.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Dit is het vooroverleg, waarin het conceptplan wordt voorgelegd aan het waterschap en aan die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg. Op basis van artikel 3.1.6 Bro dient verslag te worden gedaan van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken. Dit is de inspraak. Van (formele) inspraak kan, zeker bij wat kleinere plannen, worden afgezien. De gemeentelijke inspraakverordening is daarbij leidend.

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd te worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid voor belanghebbenden beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS). Ook een ieder die een zienswijze heeft ingediend kan beroep instellen bij de ABRvS. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

3.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Dit bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk overleg toegezonden aan de relevante instanties. Daaruit zijn geen opmerkingen gekomen die leiden tot wijzigingen in het plan.

3.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro

Voor dit plan is geen inspraakprocedure doorlopen op grond van de gemeentelijk inspraakverordening. Er is direct een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

3.4 Verslag zienswijzen ontwerp

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 10 augustus 2023 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

Bijlagen toelichting

Bijlage 1 Stedenbouwkundig plan

Bijlage 2 Parkeerbalans

Bijlage 3 Parkeerbalans

Bijlage 4 Parkeerbalans

Bijlage 5 Stikstofonderzoek

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

De regels van het bestemmingsplan Doornenburg, hoek Groenestraat – Blauwe Hoek met identificatienummer NL.IMRO.1705.283-VG01 blijven onverminderd van toepassing, waarbij geldt dat verstaan wordt onder:

1.1 het plan:
het bestemmingsplan Doornenburg, eerste partiële herziening hoek Groenestraat - Blauwe Hoek met identificatienummer NL.IMRO.1705.313-VG01 van de gemeente Lingewaard;

1.2 bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

1.3 bestemmingsplan Doornenburg, hoek Groenestraat – Blauwe Hoek:
het bestemmingsplan Doornenburg, hoek Groenestraat – Blauwe Hoek van de gemeente Lingewaard, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Lingewaard op 14 juli 2022;

1.4 sociale huurwoning:
huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor ten minste vijfentwintig jaar na ingebruikname is verzekerd.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 2 Groen

De regels van het bestemmingsplan Doornenburg, hoek Groenestraat – Blauwe Hoek met identificatienummer NL.IMRO.1705.283-VG01 blijven onverminderd van toepassing.

Artikel 3 Leiding - Riool

De regels van het bestemmingsplan Doornenburg, hoek Groenestraat – Blauwe Hoek met identificatienummer NL.IMRO.1705.283-VG01 blijven onverminderd van toepassing.

Artikel 4 Wonen

De regels van het bestemmingsplan Doornenburg, hoek Groenestraat – Blauwe Hoek met identificatienummer NL.IMRO.1705.283-VG01 blijven onverminderd van toepassing, met uitzondering van onderstaande aanvullingen.

In artikel 10.1 wordt van een nieuw sublid c toegevoegd dat luidt:
c. ter plaatste van de aanduiding 'gestapeld': uitsluitend:
1. 22 sociale huurwoningen
òf
2. 21 zorgwoningen waarbij het uitoefenen van aan de zorgwoningen gerelateerde activiteiten gericht op de sociale en maatschappelijke dienstverlening, waaronder gezondheidszorg en zorg en welzijn, eveneens is toegestaan;

In artikel 10.2.1 onder b wordt een sublid 3 toegevoegd dat luidt:
3. 'gs': gestapelde woningen;

In artikel 10.2.3. onder c wordt achter 'aaneengebouwd' toegevoegd “en 'gestapeld'” waardoor het artikel komt te luiden:
c. het aantal woningen binnen de aanduiding 'aaneengebouwd' en 'gestapeld' mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven of in de regels in artikel 10.1 onder c is bepaald.

In artikel 10.4 Afwijken van de gebruiksregels worden de volgende leden toegevoegd:

10.4.3 Ander woningtype
Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning toestemming verlenen af te wijken van het bepaalde in artikel 10.1 sub c om in plaats van sociale huurwoningen of zorgwoningen een ander woningtype toe te staan, mits:

a. aangetoond is dat de realisatie van sociale huurwoningen of zorgwoningen (financieel) niet mogelijk is;
b. het beoogde andere woningtype past bij het gemeentelijk woonbeleid zoals vastgelegd in de Nota Wonen 2020-2025 van de gemeente Lingewaard of diens rechtsopvolger.

Artikel 5 Verkeer - Verblijf

De regels van het bestemmingsplan Doornenburg, hoek Groenestraat – Blauwe Hoek met identificatienummer NL.IMRO.1705.283-VG01 blijven onverminderd van toepassing.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

De regels van het bestemmingsplan Doornenburg, hoek Groenestraat – Blauwe Hoek met identificatienummer NL.IMRO.1705.283-VG01 blijven onverminderd van toepassing.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 6 Overgangsrecht

6.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot;
   a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sub a met maximaal 10%.
3. Sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

6.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde in sub a te veranderen of te laten in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 7 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Doornenburg, eerste partiële herziening hoek Groenestraat - Blauwe Hoek'.