Bestemmingsplan

- Toelichting -

Buitengebied Lingewaard Karstraat 52a en 52b Huissen, 1e herziening

Gemeente Lingewaard

POUDEROYEN TONNAER

pouderoyentonnaer.nl

BESTEMMINGSPLAN

- Toelichting -

Buitengebied Lingewaard Karstraat 52a en 52b Huissen, 1e herziening

Gemeente Lingewaard

IDN-nummer: NL.IMRO.1705.284-VG01

Status: vastgesteld

Datum: januari 2023

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 Aanleiding **5**

1.1 Inleiding 5

1.2 Ligging plangebied 5

1.3 Vigerend bestemmingsplan 5

1.4 Planaanpassing 6

Hoofdstuk 2 Juridische opzet **9**

2.1 Herziene onderdeel 9

Hoofdstuk 3 Haalbaarheid **11**

3.1 Economische haalbaarheid 11

3.2 Maatschappelijke haalbaarheid 11

Hoofdstuk 4 Procedure **13**

4.1 De te volgen procedure 13

4.2 Wettelijk vooroverleg 13

4.3 Vaststelling 13

Hoofdstuk 1 Aanleiding

1.1 Inleiding

Op de locaties Karstraat 52a, 52b en 52c en Nieuwediep 1a, 1b, 1c en 1d in Huissen is het bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard, Karstraat 52a en 52b Huissen' van toepassing. Dit bestemmingsplan voorziet in de omvorming van een agrarische bestemming in een woonbestemming. In ruil voor de sloop van kassen is de bouw van vijf vrijstaande woningen toegestaan op deze locaties. De voormalige bedrijfswoningen zijn omgevormd naar burgerwoningen.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Lingewaard ten zuiden van de kern Huissen. Het plangebied betreft de percelen behorende bij de Karstraat 52a en 52b, kadastraal bekend als gemeente Lingewaard, sectie M, nummers 625, 739, 740, 753, 808, 824, 825, 827, 830, 832, 833, 835, 836, 837, 840, 841, 914, 915, 931, 932, 940, en 941. De percelen maken deel uit van het woonwerkgebied 't Zand.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het bestemmingplan 'Buitengebied Lingewaard, Karstraat 52a en 52b Huissen' is op 13 april 2017 vastgesteld. Op basis van dit bestemmingsplan is de realisatie van vijf vrijstaande woningen planologisch-juridisch mogelijk gemaakt en zijn de voormalige bedrijfswoningen bestemd als 'reguliere' woningen door middel van de bestemming 'Wonen'. Onderdeel van de planologisch-juridische regeling is de voorwaardelijke verplichting voor het borgen van de realisatie en instandhouding van het landschappelijk inpassingsplan.



Verbeelding vigerend bestemmingsplan

1.4 Planaanpassing

Bij de realisatie van het plan zijn de kavels van de nieuwe woningen anders ingedeeld dan op het landschappelijk inpassingsplan aangegeven. Hierdoor is het niet mogelijk om het gehele landschappelijke inpassingsplan conform de voorwaardelijke verplichting te realiseren. Derhalve is het stedenbouwkundig plan (Bijlage 1) in combinatie met het landschappelijk inpassingplan (Bijlage 2) aangepast op de feitelijke situatie. Om het nieuwe landschappelijke inpassingsplan als voorwaardelijke verplichting te laten gelden, is op dit punt herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.



Links oude versie en rechts nieuwe versie landschappelijk inpassingsplan

Door de andere indeling van de kavels met de aanpassing van het landschappelijk inpassingsplan ontstaat er ruimtelijk gezien geen ander plan. In de hoofdopzet blijft het plan hetzelfde en is er slechts sprake van een marginaal verschil. De aanpassing leidt dan ook niet tot aantasting van in de omgeving aanwezige functies en waarden dan wel belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden. Vanuit gemeentezijde bestaan er dan ook geen bezwaren om het nieuwe landschappelijk inpassingsplan als voorwaardelijk verplichting te koppelen aan het bestemmingsplan.

Wel is het archeologisch onderzoek van destijds aangevuld omdat door de wijziging in inrichting een groter gebied moet worden onderzocht. Het archeologisch onderzoek betrof in eerste instantie alleen de bouwvlakken en is uitgebreid met de gebieden waar het erfbeplantingsplan moet worden gerealiseerd (Bijlage 3).

Concreet houdt de aanpassing van deze 1e herziening in dat bijlage 3: erfbeplantingsplan vervangen wordt door het nieuwe landschappelijk inpassing plan. De voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing in de regels (artikel 4.4.2 en 8.3) blijft ongewijzigd.

Hoofdstuk 2 Juridische opzet

2.1 Herziene onderdeel

Zoals uit hoofdstuk 1 blijkt, bestaan er geen overwegende bezwaren tegen de aanpassen van het stedenbouwkundig plan in combinatie met het landschappelijk inpassingsplan, overeenkomstig de feitelijke situatie. Het bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard, Karstraat 52a en 52b Huissen' worden dan ook conform het genoemde, te herziene onderdeel aangepast. Dit betreft enkel het vervangen van het erfbeplantingsplan als bijlage 3 bij het vigerende bestemmingsplan.

De regels blijven ongewijzigd en worden ingegraal van toepassing verklaard. Om te zorgen dat het nieuwe erfbeplantingsplan betrekking heeft op het gehele plangebied van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard, Karstraat 52a en 52b Huissen' is het gehele gebied ook aangewezen als plangebied van deze 1e herziening.

Hoofdstuk 3 Haalbaarheid

3.1 Economische haalbaarheid

De economische haalbaarheid voor herziening van het bestemmingsplan c.q. plangebied is reeds in het vigerende bestemmingsplan aangetoond. Aangezien enkel sprake is van het vervangen van de bijlage met het erfbeplantingsplan zijn voor de gemeente Lingewaard, behoudens de kosten voor de ambtelijke voorbereiding en procesbegeleiding, geen kosten aan de realisering van het plan verbonden.

3.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Tegen het vervangen van de bijlage met het erfbeplantingsplan bestaan naar verwachting geen maatschappelijke bezwaren aangezien dit de correcte weergave is van de daadwerkelijke situatie qua landschappelijke inpassing, zodat daarmee sprake is van een correct planologisch-juridisch regime.

Hoofdstuk 4 Procedure

4.1 De te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt als ontwerp en vastgesteld bestemmingsplan de volgende procedure:

a. Ontwerp:
- Publicatie en terinzagelegging overeenkomstig afdeling 3.4 Awb en Wro
- Een ieder kan gedurende deze terinzagelegging een zienswijze indienen bij de gemeenteraad

b. Vaststelling:
- Vaststelling door de Raad
- Mogelijkheid reactieve aanwijzing
- Publicatie en terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan gedurende de beroepstermijn

c. Inwerkingtreding:
- Na afloop van de beroepstermijn (tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan)

d. Beroep:
- Beroep bij Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

In het kader van deze procedure is het voor een ieder mogelijk om zijn/haar zienswijze (bij de gemeenteraad) kenbaar te maken. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen, wordt daarvan steeds melding gemaakt. Wanneer beroep wordt ingesteld, beslist uiteindelijk c.q. in hoogste instantie, de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State over het bestemmingsplan.

4.2 Wettelijk vooroverleg

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is er geen voorontwerpbestemmingsplan toegezonden naar de vooroverlegpartners. De herziening van het bestemmingsplan heeft enkel betrekking heeft op het 'vervangen' van de bijlage met de landschappelijke inpassing waardoor geen sprake is van het ontstaan van een ander ruimtelijke plan. Deze herziening van het bestemmingsplan is dan ook direct als ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

4.3 Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 24 februari 2022 tot en met 6 april 2022, gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn of haar zienswijze kenbaar te maken. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt. Tegen het bestemmingsplan 1 zienswijze ingediend. Deze zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan, namelijk het erfbeplantingsplan is in dat kader aangepast.

Het bestemmingsplan is dan ook gewijzigd vastgesteld in de raadsvergadering van januari 2023

POUDEROYEN TONNAER

pouderoyentonnaer.nl