

Bestemmingsplan

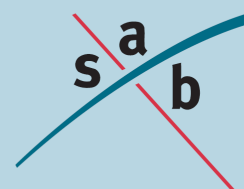
Lobith Geerlingshofstraat 2014

Gemeente Rijnwaarden

Datum: 30 september 2014

Projectnummer: 140286

ID: NL.IMRO.0196.BP6915Geerhstr2014-0001



INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Doelstelling	3
1.3	Ligging en begrenzing plangebied	4
1.4	Vorige bestemmingsplan	5
1.5	Opzet van het bestemmingsplan	6
2	Het plan	7
2.1	Bestemmingsplan ‘Lobith’	7
2.1	Uitspraak Raad van State	7
2.2	Voorgenomen ontwikkeling	9
3	Beleid en haalbaarheidsaspecten	10
4	Het juridisch plan	11
4.1	Algemeen	11
4.2	Dit bestemmingsplan	11
5	De procedure	13

Bijlage 1: Uitspraak Raad van State

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 5 november 2013 is het bestemmingsplan 'Lobith' vastgesteld door de gemeenteraad van Rijnwaarden. Tegen dit besluit is beroep ingesteld bij de Raad van State. Het beroep had onder meer betrekking op het perceel kadastraal bekend als sectie B, nummer 3269 te Lobith. Volgens appellant was er ten onrechte geen bouwmogelijkheid op het perceel opgenomen.

Op 23 april 2014 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan over het beroep (zie bijlage 1). De Raad van State heeft daarbij appellante in het gelijk gesteld, het plandeel ter plaatse van het perceel 3269 vernietigd en de gemeenteraad van Rijnwaarden opgedragen hiervoor een nieuw plan op te stellen.

Met voorliggend bestemmingsplan wordt aan deze opdracht invulling gegeven.

1.2 Doelstelling

Het doel van dit bestemmingsplan is om de bouwmogelijkheid die op grond van het vorige bestemmingsplan mogelijk was wederom mogelijk te maken. In het bestemmingsplan wordt het concrete bouwplan van de initiatiefnemer met de daarbij behorende stedenbouwkundige randvoorwaarden juridisch-planologisch vastgelegd.

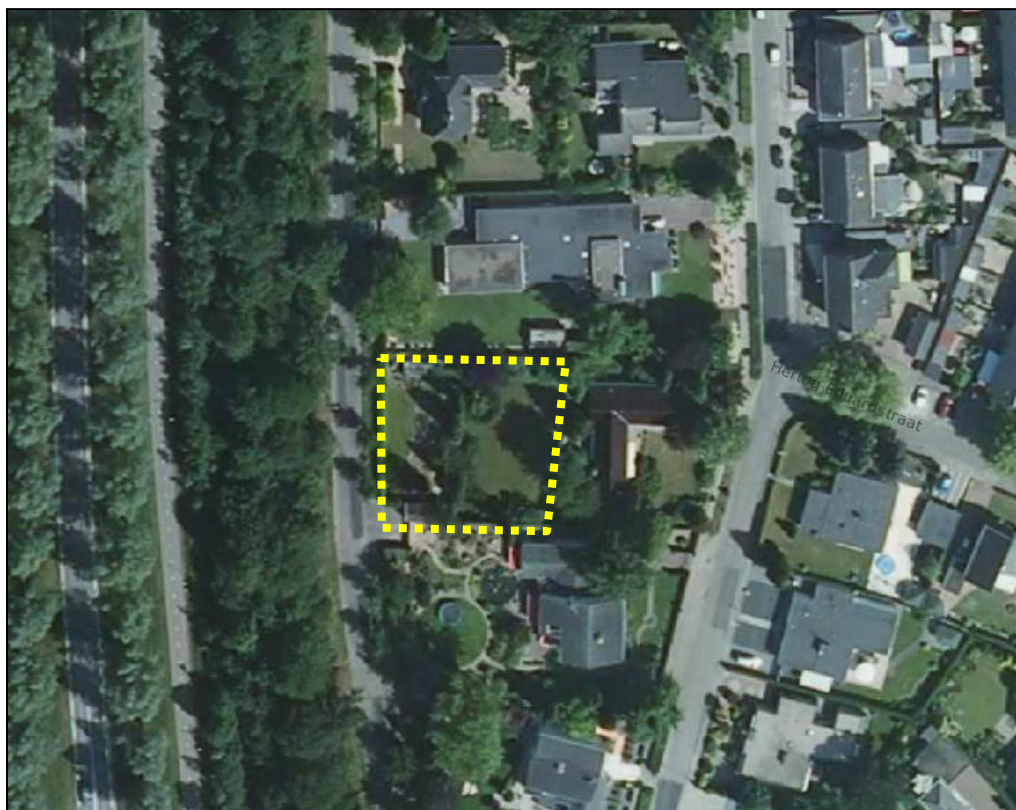
1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Perceel 3269 bevindt zich aan de Geerlingshofstraat in het zuidwesten van de kern Lobith. Het plangebied ligt op circa 50 m ten oosten van de Batavenweg.

Op de navolgende afbeeldingen zijn de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding, horend bij dit bestemmingsplan.



Globale ligging plangebied



Globale begrenzing plangebied

1.4 Vorige bestemmingsplan

Door de vernietiging van het bestemmingsplan 'Lobith', geldt voor het plangebied de juridisch-planologische regeling van het vorige bestemmingsplan. Het vorige bestemmingsplan is 'Lobith 1972'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Herwen en Aerdrt op 31 augustus 1972 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 4 juli 1973. Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan weergegeven.

Het plangebied is op grond van dit bestemmingsplan bestemd als 'Verspreide bebouwing klasse A'. Binnen deze bestemming is de bouw van vrijstaande woningen toegestaan.



Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Lobith 1972'

1.5 Opzet van het bestemmingsplan

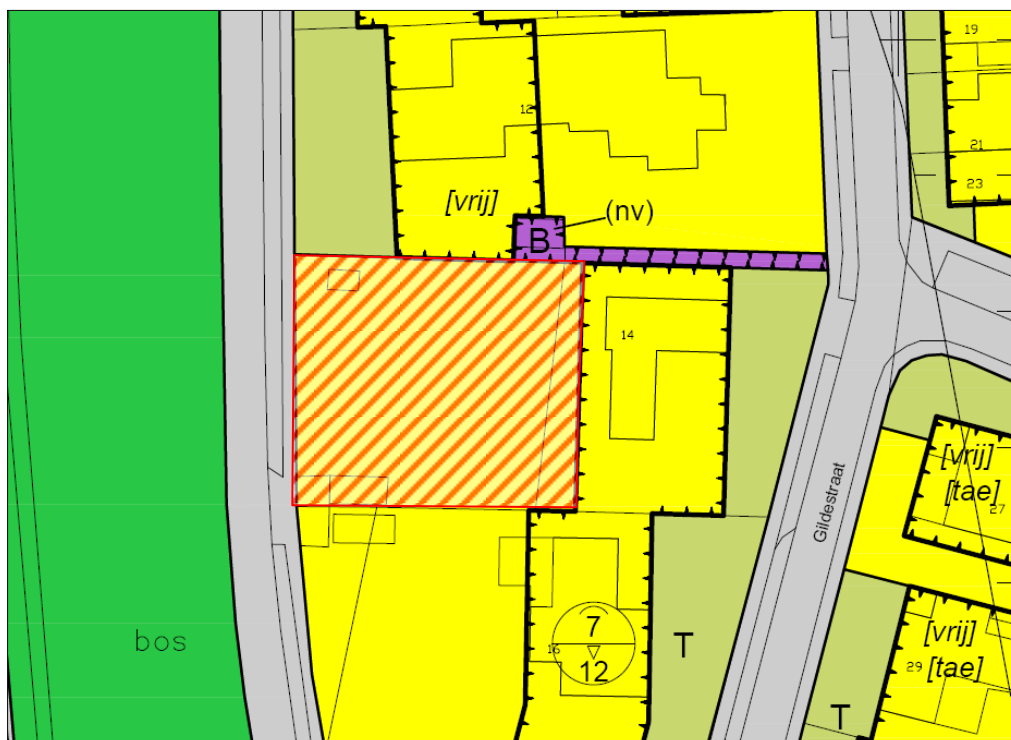
Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De toelichting is opgebouwd uit vijf hoofdstukken.

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk twee het plan beschreven. Hierin wordt ingegaan op de uitspraak van de Raad van State die ten grondslag ligt aan dit bestemmingsplan en de voorgenomen ontwikkeling. In hoofdstuk drie wordt kort ingegaan op het beleid en de haalbaarheidsaspecten met betrekking tot het plan. Hoofdstuk vier gaat in op de wijze van bestemmen, waarin uiteen wordt gezet hoe het plan juridisch is vertaald naar de verbeelding en de regels. Ten slotte komt in het vijfde en laatste hoofdstuk de te volgen procedure aan de orde.

2 Het plan

2.1 Bestemmingsplan 'Lobith'

Het bestemmingsplan 'Lobith' is vastgesteld door de raad van de gemeente Rijnwaarden op 5 november 2013. Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan weergegeven. Het plangebied is daarop met een rode arcering weergegeven.



Uitsnede bestemmingsplan 'Lobith'

Op grond van dit bestemmingsplan is aan het plangebied de bestemming 'Wonen' toegekend. Binnen deze bestemming is de functie wonen toegestaan. Binnen het plangebied is echter geen bouwvlak opgenomen, waardoor de bouw van een woning niet is toegestaan.

2.1 Uitspraak Raad van State

Op 21 mei 2013 is het bestemmingsplan 'Lobith' vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Rijnwaarden. Tegen dit besluit is beroep ingesteld bij de Raad van State.

Op 5 november 2013 heeft de raad het bestemmingsplan 'Lobith' opnieuw gewijzigd vastgesteld. Dit is gebeurd omdat op de digitale verbeelding van het plan dat is vastgesteld op 21 mei 2013 door een technische fout verscheidene aanduidingen ontbraken. Dit is hersteld met het plan dat op 5 november 2013 is vastgesteld.

Op grond van artikel 6:19, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) heeft het beroep van rechtswege mede betrekking op het herstelplan dat is vastgesteld op 5 november 2013.

Op 23 april 2014 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State hierover een uitspraak gedaan (zie bijlage 1). Hierna volgt een korte samenvatting van de uitspraak met betrekking tot het plandeel voor het perceel kadastraal bekend als sectie B, nummer 3269 te Lobith.

- 1 Appellante betoogt dat het bestemmingsplan ten onrechte niet voorziet in de realisatie van een woning op de gronden van perceel 3269. Zij geeft hierbij aan dat het vorige bestemmingsplan 'Lobith 1972', hierin wel voorzag. Appellante stelt dat altijd plannen aanwezig zijn geweest voor de realisatie van een woning op de gronden van perceel 3269, die zij nu daadwerkelijk wil realiseren om langer zelfstandig te kunnen blijven wonen.
- 2 De raad van de gemeente Rijnwaarden stelt zich op het standpunt dat hij terughoudend omgaat met het toestaan van nieuwe woningen. Daarnaast stelt de raad dat tot op heden geen gebruik is gemaakt van de mogelijkheid die het vorige plan bood om op de gronden van perceel 3269 een woning te realiseren en dat niet aannemelijk is dat dit binnen de planperiode wel zal gebeuren.
- 3 Raad van State geeft aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen.

De raad van de gemeente Rijnwaarden stelt zich op het standpunt dat hij terughoudend omgaat met het toestaan van nieuwe woningen. De raad heeft echter geen vastgesteld beleid waarin is bepaald dat bestaande, onbenutte bouw mogelijkheden voor de realisatie van woningen niet worden overgenomen.

Verder geeft de Raad van State aan dat er wel degelijk een concreet bouwplan bestaat voor het perceel 3269. Er is niet gebleken dat hiertegen volgens de raad ruimtelijke bezwaren bestaan.

De Raad van State stelt dat de gemeenteraad onvoldoende heeft gemotiveerd waarom hij het mogelijk maken van een woning op de gronden van perceel 3269 niet langer in overeenstemming acht met een goede ruimtelijke ordening.

Om bovengenoemde redenen heeft de Raad van State het plan ter plaatse van de gronden van het perceel 3269 vernietigd. De Raad van State heeft de raad opgedragen om voor het vernietigde plandeel een nieuw plan vast te stellen.

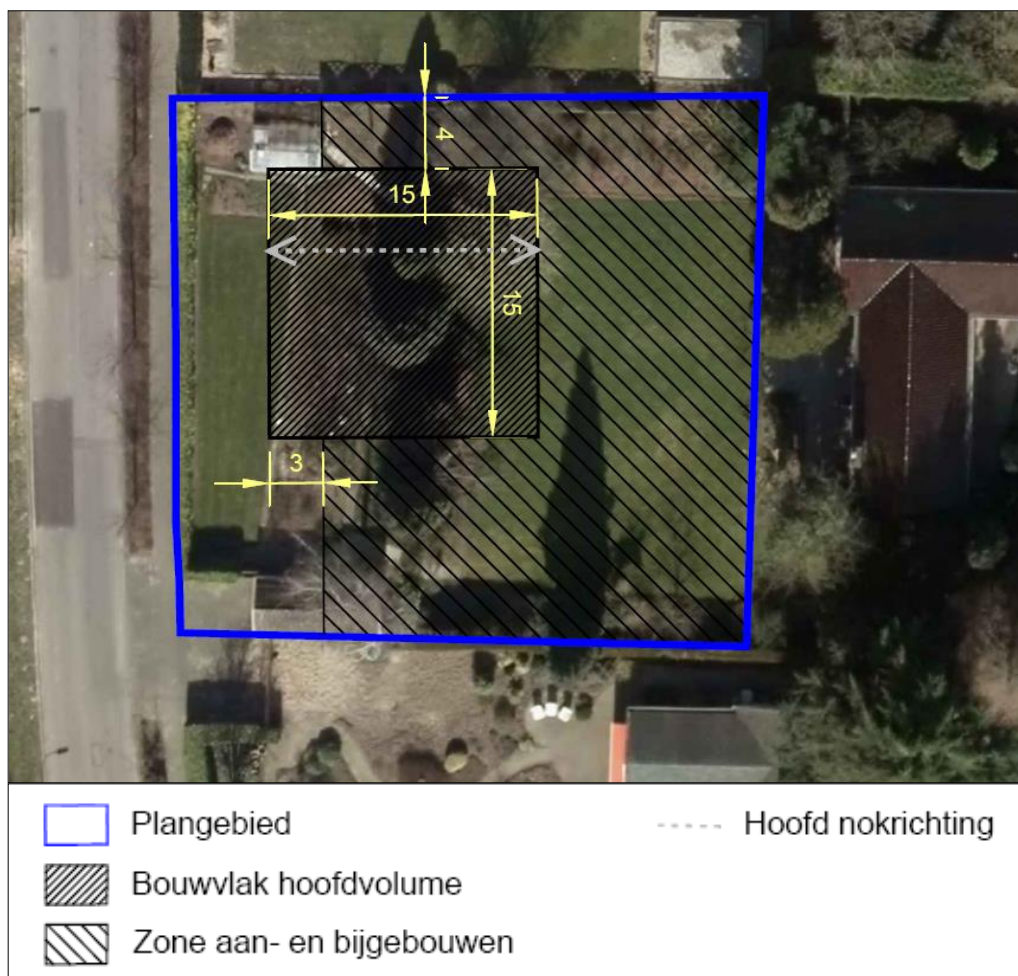
2.2 Voorgenomen ontwikkeling

De initiatiefnemer is voornemens om op het perceel 3269 een vrijstaande woning te realiseren. De woning wordt georiënteerd op de Geerlingshofstraat. De voorgevelrooilijn bevindt zich op een afstand van minimaal 5 m van deze weg. De woning wordt aan de noordzijde van het perceel gerealiseerd, waarbij een minimale afstand van 4 m tot de noordelijke perceelsgrens wordt aangehouden. Dit biedt ruimte voor de realisatie van een oprit en eventueel een bijgebouw. Bijgebouwen moeten op minimaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn van de woning worden gebouwd.

De woning heeft maximaal twee lagen en een kap. Deze kap heeft de vorm van een zadeldak en wordt haaks op de Geerlingshofstraat georiënteerd. De maximale goot- en bouwhoogte bedraagt 7 m, respectievelijk 12 m. Het maximale bebouwingsoppervlakte van de woning bedraagt 150 m².

Parkeren ten behoeve van de woning zal op eigen terrein plaatsvinden. Binnen het plangebied is voldoende ruimte aanwezig om te voorzien in de parkeerbehoefte die ontstaat als gevolg van de ontwikkeling.

De navolgende afbeelding geeft de stedenbouwkundige situering van het plangebied weer.



Stedenbouwkundige situering plangebied

3 Beleid en haalbaarheidsaspecten

Met het plan is geen sprake van een wijziging van de planologische situatie ter plaatse van het plangebied. Op grond van het geldende bestemmingsplan was de bouw van een vrijstaande woning reeds mogelijk. Toetsing aan beleid en de haalbaarheidsaspecten is daarom niet noodzakelijk.

4 Het juridisch plan

4.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. Regels en verbeelding vormen samen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

de verbeelding

Op de verbeelding is de bestemming van de gronden binnen het plangebied weergegeven. De kadastrale en topografische gegevens op de verbeelding hebben geen juridische betekenis en zijn slechts bedoeld om de leesbaarheid van de kaart te vergroten.

de regels

De regels van het bestemmingsplan zijn ondergebracht in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 bevat de begripsbepalingen en meetregels. Deze regels zijn bedoeld om een juiste interpretatie en toepassing van de regels in de twee volgende hoofdstukken te waarborgen.
- Hoofdstuk 2 bevat de eigenlijke regels die bij de bestemming horen. Er wordt een bestemmingsomschrijving gegeven van de doeleinden. Voorts zijn er bouwregels opgenomen.
- Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels.
- Hoofdstuk 4 bevat overgangs- en slotregels. Deze bepalingen zijn binnen het gehele plan van toepassing.

4.2 Dit bestemmingsplan

4.2.1 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen'.

Tuin

De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen en erven. Binnen deze bestemming zijn, onder voorwaarden, uitsluitend uitbouwen in de vorm van erkers en overkappingen behorende bij de woning die binnen de bestemming Wonen mag worden gebouwd. Tevens zijn bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan. De maatvoeringseisen van deze bouwwerken zijn opgenomen in de regels.

Wonen

Binnen deze bestemming mag, binnen het bouwvlak, 1 vrijstaande woning worden gebouwd. Tevens zijn binnen deze bestemming tuinen, erven en, onder voorwaarden, aan huis verbonden beroepen toegestaan.

De maximale goot- en bouwhoogte van de woning bedraagt 7 m, respectievelijk 12 m. Het maximale bebouwingsoppervlakte bedraagt 150 m². De nokrichting van de woning dient haaks op de Geerlingshofstraat te lopen.

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en bouwwerken geen gebouwen mogen eveneens worden gebouwd binnen deze bestemming (binnen en buiten het bouwvlak). In de regels zijn hiervoor maatvoeringseisen opgenomen.

4.2.2 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

5 De procedure

In de uitspraak heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van Raad van State aangegeven dat de raad een nieuw plan moet vaststellen voor het vernietigde plandeel met de bestemming 'Wonen' ter plaatse van het perceel 3269.

Hierbij is aangegeven dat dit nieuwe besluit niet overeenkomstig afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) hoeft te worden voorbereid. Dit betekent dat het plan niet als ontwerpbestemmingsplan ter inzage hoeft te worden gelegd. Het bestemmingsplan wordt daarom direct ter vaststelling aan de raad voorgelegd.