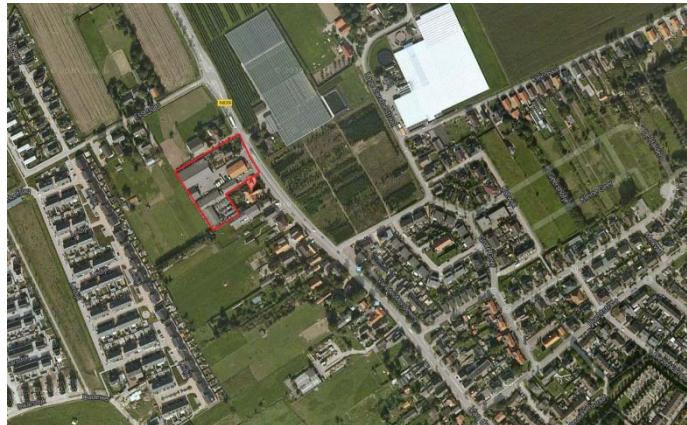


GEMEENTE LINGEWAARD

Herziening Van der Mondeweg - Haalderen



Toelichting

1. INLEIDING	3
1.1. Aanleiding en doelstelling.....	3
1.2. Plangebied	3
1.3. Vigerend bestemmingsplan.....	3
2. ACHTERGROND VOORBEREIDINGSBESLUIT	5
2.1. Inleiding	5
2.2. Beleid.....	5
2.3. Vigerende bestemming	5
2.4. Conclusie.....	7
3. JURIDISCHE ASPECTEN	9
3.1. Inleiding	9
3.2. Systematiek van de regels	9
3.3. Inhoud bestemmingsplan	9
4. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	11
4.1. Plankosten.....	11
4.2. Exploitatie.....	11
4.3. Handhaving	11
5. OVERLEG EN INSPRAAK	13
5.1. Inleiding	13
5.2. Wettelijk vooroverleg	13
5.3. Vaststellingsprocedure	13

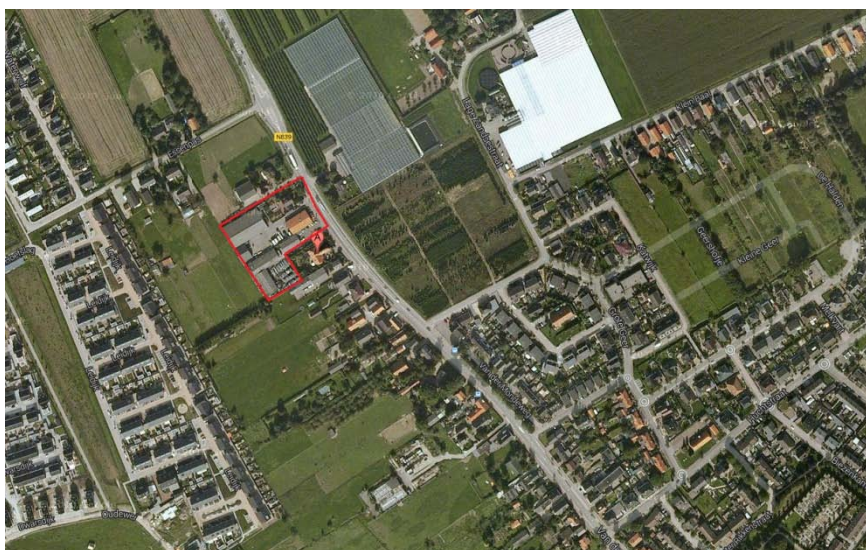
1. INLEIDING

1.1. Aanleiding en doelstelling

Op 20 februari 2014 heeft de gemeenteraad van Lingewaard een voorbereidingsbesluit (NL.IMRO.1705.107-VG01) voor voorliggende percelen aan de Van der Mondeweg 87a, 89, 89a en 89 in Haalderen genomen. De doelstelling van dit voorbereidingsbesluit is dat er geen (nieuwe) detailhandelsactiviteiten mogen plaatsvinden en dat bestaande activiteiten niet kunnen uitbreiden. Binnen een jaar na inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit dient een ontwerp bestemmingsplan ter inzage te zijn gelegd, anders vervalt het voorbereidingsbesluit. Voorliggend bestemmingsplan “Herziening Van der Mondeweg - Haalderen” voorziet in het aanpassen van het bestemmingsplan conform het voorbereidingsbesluit.

1.2. Plangebied

Het plangebied bestaat uit de percelen aan de Van der Mondeweg 87a, 89, 89a en 89 in Haalderen.



Figuur 1 Plangebied, rode omkadering (bron: GoogleMaps)

Het plangebied is gelegen aan de doorgaande weg, de Van der Mondeweg naar Haalderen, net binnen de bebouwde kom van Haalderen. Aan de westzijde is de woonwijk Essenpas in Bemmel gelegen.

Het plangebied is gelijk aan het plangebied van het voorbereidingsbesluit.

1.3. Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is “Kom Haalderen”, bekend onder NL.IMRO.1705.28-OH01, en vastgesteld op 16 februari 2012.

2. ACHTERGROND VOORBEREIDINGSBESLUIT

2.1. Inleiding

Aanleiding van het voorbereidingsbesluit is dat er op 1 november 2013 een aanvraag omgevingsvergunning is ingediend voor de bouw van een winkelruimte, naar later bleek een supermarkt, op de locatie Van der Mondeweg 89 te Haalderen. Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan “Kom Haalderen” en heeft de bestemming ‘Gemengd – 1’. Ook de naastgelegen percelen Van der Mondeweg 87a en 89a en b hebben dezelfde bestemming. Deze bestemming staat, onder andere, detailhandel toe.

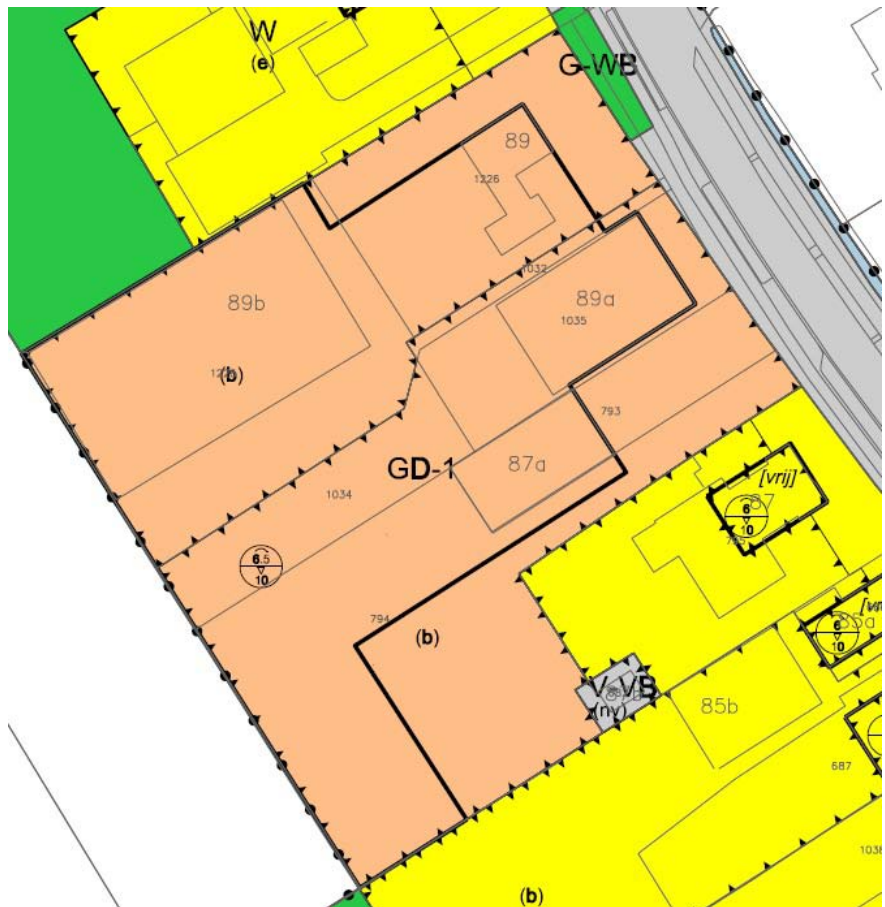
2.2. Beleid

Het Regionaal en provinciaal beleid en het gemeentelijke beleid bestaat er uit om de winkelcentra in Huissen, Gendt en Bemmelen te versterken en daarmee de koopkracht en gezellige winkelcentra te behouden. Recentelijk is een Regionaal Programma Detailhandel vastgesteld door de stadsregioraad waarbij gemeenten worden opgeroepen om de fijnmazige detailhandelsstructuur niet onevenwichtig te ontwrichten. Vestiging van nieuwe weidewinkel of grote trekkers in kleine kernen is niet wenselijk.

2.3. Vigerende bestemming

Het bestemmingsplan “Kom Haalderen” maakte onderdeel uit van de actualisatieslag van bestemmingsplannen die de gemeente de afgelopen jaren heeft doorlopen. Daarbij zijn de toen geldende bestemmingen vertaald naar - inhoudelijk zoveel mogelijk gelijke - nieuwe bestemmingen.

Voorliggende locatie heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming ‘Gemengd – 1’.



Figuur 2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan "Kom Haalderen"
(bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

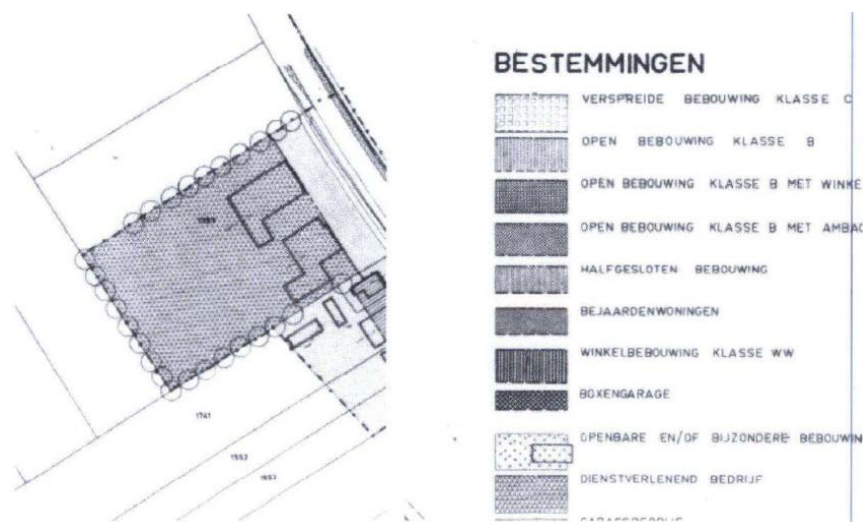
In de toelichting op deze bestemming is het volgende opgenomen:

Gemengd - 1

Gebruik

Aan de Van der Mondeweg is een clustering van functies opgenomen binnen de bestemming 'Gemengd – 1'. In het voormalige bestemmingsplan was de bestemming gericht op uitwisseling van functies. Deze mogelijkheid is binnen dit bestemmingsplan in stand gelaten. Binnen deze bestemming zijn de functies detailhandel, dienstverlening, kantoren toegestaan. Op enkele plekken is een horecafunctie of een maatschappelijke functie aanwezig. Omdat het hier functies betreft die een grotere invloed op de omgeving kunnen hebben, dan de eerder genoemde functies, zijn deze niet overal toegestaan, maar alleen waar deze specifiek zijn aangeduid. Wonen is zowel op de begane grond als op de verdieping toegestaan. De gekozen regeling zorgt voor de flexibiliteit dat wanneer een functie ophoudt, het pand in gebruik kan worden genomen als woning, en vervolgens weer zou kunnen terugveranderen naar een functie.

In het daarvóór geldende bestemmingsplan “Haalderen 1971” was het perceel bestemd tot ‘Dienstverlenend bedrijf’. Op grond van de regels was detailhandel *niet* toegestaan. Een deel van het perceel lag buiten het bestemmingsplan.



Figuur 3 Bestemmingsplan "Haalderen 1971"

De verruiming van de bestemming in het vigerende bestemmingsplan heeft de mogelijkheid geschapen om een supermarkt te vestigen op het perceel. Deze supermarkt is inmiddels vergund en wordt gerespecteerd in dit bestemmingsplan. Nieuwvestiging van detailhandel of een uitbreiding staat op gespannen voet met provinciaal beleid, maar kan ook problemen opleveren in de fysieke ruimte, zoals parkeercapaciteit, uitrit, etc.. Een eventuele uitbreiding van de supermarkt of een nieuwe detailhandelsvestiging zal daarom getoetst moeten worden of de locatie geschikt is. Daarom wordt er met dit bestemmingsplan geen uitbreidingsruimte bij recht gegeven.

2.4. Conclusie

Concluderend kan gezegd worden dat er planologisch op grond van het bestemmingsplan “Haalderen 1971” geen detailhandel mogelijk was en dat het feitelijk ook niet aanwezig was, ten tijde van het opstellen van bestemmingsplan “Kom Haalderen”, met uitzondering van de scooterzaak aan de Van der Mondeweg 87a. Bij het opstellen van het bestemmingsplan “Kom Haalderen” is niet expliciet gekozen om hier detailhandel – in afwijking van het voorgaande bestemmingsplan – toe te staan. Een eventuele uitbreiding van de supermarkt of een nieuwe detailhandelsvestiging zal getoetst moeten worden of de locatie geschikt is. Daarom wordt er met dit bestemmingsplan geen uitbreidingsruimte bij recht gegeven. Nu het niet gewenst is detailhandel bij recht toe te staan, met uitzondering van de bestaande en reeds vergunde detailhandel, is het voorbereidingsbesluit genomen om toekomstige (nieuwe) detailhandel

en uitbreiding van bestaande detailhandel tegen te gaan. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld ter uitvoering van het voorbereidingsbesluit.

3. JURIDISCHE ASPECTEN

3.1. Inleiding

Het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding (met legenda) en regels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. Hierna wordt de systematiek van de regels uiteengezet.

3.2. Systematiek van de regels

Voorliggend bestemmingsplan bevat zelfstandige regels en een verbeelding. De regels zijn gebaseerd op de regels van bestemmingsplan “Kom Haalderen”. De regels bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

3.3. Inhoud bestemmingsplan

Voor de voorliggende percelen is eveneens de bestemming ‘**Gemengd - 1**’ opgenomen, zoals ook in het bestemmingsplan “Kom Haalderen”. De doelstelling van het voorbereidingsbesluit is om detailhandel ter plaatse niet meer mogelijk te maken. In de bestemmingsomschrijving van ‘Gemengd – 1’ is in “Kom Haalderen” detailhandel opgenomen. In voorliggende regels is opgenomen dat detailhandel niet is toegestaan. De supermarkt is echter reeds vergund en zal dan ook in het bestemmingsplan moeten worden geregeld. De supermarkt wordt als zodanig aangeduid en geldt daarmee als uitzondering om het verbod op detailhandel.

Op het perceel is de (voormalige) bedrijfswoning nog aanwezig en voorzien van een bouwvlak. Het is echter niet de bedoeling om met dit bestemmingsplan een rechtstreekse regeling te creëren die een uitbreiding van de supermarkt in dat kleine bouwvlak mogelijk maakt. Dit is geregeld door op dat kleine bouwvlak de aanduiding ‘supermarkt uitgesloten’ op te nemen. Het gebruik (niet zijnde bebouwen) van de gronden ten behoeve van een supermarkt is hier uitdrukkelijk wel toegestaan, bijvoorbeeld voor het creëren van draaicirkels bij het laden en lossen.

Ook de scooterzaak wordt aangeduid dat ter plaatse detailhandel is toegestaan, mits dit aan de bedrijfsmatige activiteiten gerelateerd is. In dit geval betekent dit het repareren van scooters. Voor het overige zijn de regels gelijk aan “Kom Haalderen”.

4. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

4.1. Plankosten

In voorliggend bestemmingsplan worden geen uitbreidingsmogelijkheden of ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Daarom brengt de ontwikkeling van dit bestemmingsplan voor de gemeente alleen plankosten met zich mee. Hiervoor staan fondsen uit de algemene middelen ter beschikking. Eventuele toekomstige particuliere plannen komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht voldoende te zijn aangetoond.

4.2. Exploitatie

Er worden geen nieuwe bouwplannen in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. Hiermee is in voldoende mate aangetoond dat geen exploitatieplan behoeft te worden opgesteld.

4.3. Handhaving

In het kader van de actualisering van bestemmingsplannen dient ingevolge aanbeveling 4 van de Inspectie Ruimtelijke Ordening een handhavingsparagraaf te worden opgenomen. Hierbij dient met name te worden aangegeven, hoe met de bestaande illegale situaties dient te worden omgegaan.

Handhaving kan kortweg worden omschreven als: elke handeling die erop gericht is de naleving van rechtsregels te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Handhaving kan ook worden gezien als:

- het stellen van normen c.q. grenzen;
- het uitvoeren van normen (vergunningverlening) c.q. norm conform handelen;
- het houden van toezicht;
- het opleggen van sancties.

Handhaving wordt om meerdere redenen door bestuursorganen toegepast. Genoemd kunnen worden:

- handhaving levert een wezenlijke bijdrage aan het bereiken van de doelstelling van beleid, door middel van wet- en regelgeving;
- handhaving leidt tot toename van rechtszekerheid en rechtsgelijkheid;
- handhaving leidt tot toename van een grotere acceptatie van wet- en regelgeving;
- handhaving leidt tot toename van geloofwaardigheid, betrouwbaarheid en integriteit van de overheid.

Het niet naleven van een bestemmingsplan komt neer op het ondergraven van één van de meest waardevolle en invloedrijkste instrumenten van de gemeentelijke overheid. Daarnaast is een dergelijke inbreuk een aantasting van één van de belangrijkste waarborgen die de burger op gemeentelijk niveau heeft.

De burger mag immers verwachten, veelal eisen, van de gemeentelijke overheid dat zij de regelgeving die zij in het bestemmingsplan heeft opgenomen ook zal handhaven. Bovendien tast het niet naleven en handhaven van het bestemmingsplan de geloofwaardigheid van de gemeente in het algemeen aan. Om deze redenen is het noodzakelijk de handhaving van de bestemmingsplannen ter hand te nemen en blijven nemen.

Het ruimtelijke beleid, zoals de gemeente Lingewaard dat voor haar grondgebied heeft vastgesteld, vindt voor het belangrijkste deel haar weerslag in de vastgestelde bestemmingsplannen. Hierin is voor het stedelijk- en landelijk gebied, de kernen, de industrieterreinen en de verschillende individuele percelen het juridische toetsingskader neergelegd die het gemeentebestuur in die gebieden wil verwezenlijken. Aan het vaststellen van een bestemmingsplan gaat een uitgebreide en zorgvuldige voorbereiding vooraf. Er wordt een inventarisatie gemaakt van de bestaande.

Deze voorbereidingen hebben een duidelijk doel. Het bestemmingsplan dient een zorgvuldig opgesteld plan te zijn, waarin de verworvenheden van de democratische rechtsstaat doorklinken. Het bestemmingsplan heeft immers, zodra het rechtskracht heeft, een enorme impact op het gemeentelijke grondgebied. Deze werking wordt, met name door burgers, nogal eens onderschat. Het bestemmingsplan kan bijvoorbeeld het gebruik van in eigendom zijnde onroerende zaken zowel beperken als verruimen. Bovendien is het bestemmingsplan een criterium waaraan bouwplannen moeten worden getoetst en kan het een grondslag zijn voor het toepassen van strafrechtelijke, privaatrechtelijke en bestuursrechtelijke dwangmiddelen, waarvan de kosten veelal verhaald kunnen worden op de overtreder. De juridische status van het bestemmingsplan kan dan ook het best verduidelijkt worden met de leken term: "gemeentelijke wet".

5. OVERLEG EN INSPRAAK

5.1. Inleiding

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Dat is de start van de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan (ex artikel 3.8 Wro).

5.2. Wettelijk vooroverleg

Artikel 3.1.1 Bro geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan verplicht zijn overleg te plegen met het waterschap en daar waar nodig met de besturen van andere gemeenten, met de provinciale commissie gemeentelijke plannen, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening, en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

5.3. Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens artikel 3.8 Wro. Het bestemmingsplan wordt in dit kader als ontwerp gedurende een periode van zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kan een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken op het plan. Het plan zal daarna, al dan niet gewijzigd, ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad van Lingewaard.