

Lubberslaan 18a - 2019

Toelichting



Ontwerp

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding en doel	7
1.2 Plangebied	7
1.3 Geldend bestemmingsplan	7
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	9
Hoofdstuk 3 Beleidskader	11
Hoofdstuk 4 Haalbaarheid	13
Hoofdstuk 5 Wijze van bestemmen	15
5.1 Inleiding	15
5.2 Toelichting op de regels	15
Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid	21
Hoofdstuk 7 Procedure	23
7.1 Algemeen	23
7.2 Inspraak	23
7.3 Overleg	23

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Voor de bouw van een woning met bijgebouw aan de Lubberslaan 18a is op 16 januari 2017 een omgevingsvergunning afgegeven. De verleende omgevingsvergunning heeft de bouw van de woning mogelijk gemaakt maar niet de geldende bestemming 'Agrarisch met waarden' gewijzigd. Met het oog op extra (vergunningvrije) bouw mogelijkheden is het nodig het perceel de bestemming 'Wonen' toe te kennen. De initiatiefnemer heeft de gemeente daarom verzocht het geldende bestemmingsplan, 'Buitengebied - 2012' voor de genoemde locatie te herzien. Hiervoor is het voorliggende bestemmingsplan 'Lubberslaan 18a - 2019' opgesteld. Het bestemmingsplan beoogt de verleende omgevingsvergunning 1-op-1 te vertalen naar een passende planologische regeling.

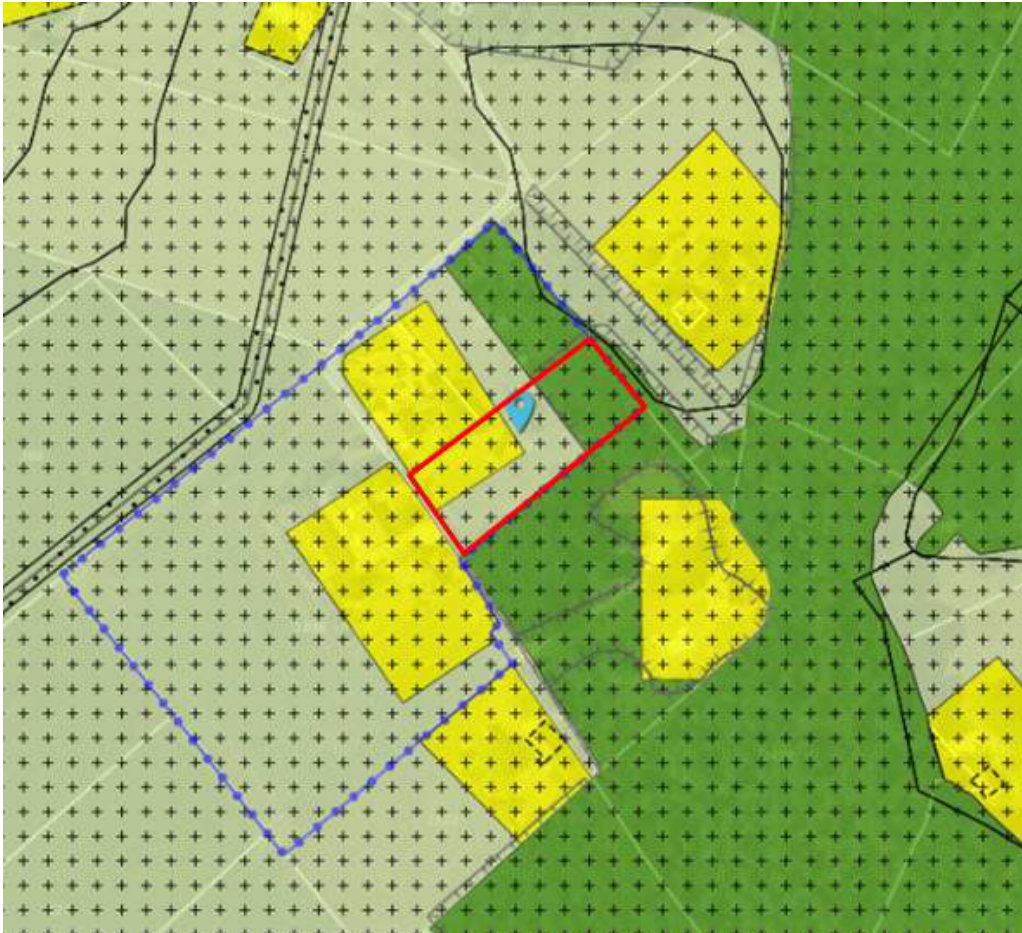
Bij het opstellen van bestemmingsplannen voor het grondgebied van de gemeente Doetinchem wordt in principe overal dezelfde plansystematiek gehanteerd. De bestemmingen en regels uit het voorliggende bestemmingsplan sluiten daardoor grotendeels aan op de bestemmingen en regels uit andere bestemmingsplannen. Daarmee wordt de rechtsgelijkheid en rechtszekerheid van de burgers vergroot.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied ten noorden van Doetinchem, aan de rand van de Kruisbergse Bossen. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Doetinchem, sectie B, nummer 3097. Verderop is een open uiterwaardengebied gelegen. De Lubberslaan is een onverharde weg die beurtelings door het bos en juist langs de rand van het open gebied loopt. In de buurt van het plangebied zijn meerdere woningen geclusterd.

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Lubberslaan 18a - 2019' is een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied - 2012'. Het bestemmingsplan 'Buitengebied - 2012', vastgesteld door de gemeenteraad op 18 juli 2013, is op 5 november 2014 door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State vernietigd. De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan op 29 oktober 2015 opnieuw vastgesteld. De werking van het bestemmingsplan 'Buitengebied - 2012' zal voor het plangebied komen te vervallen, zodra het onderhavige bestemmingsplan onherroepelijk is.



Ter plaatse van het plangebied gelden de enkelbestemmingen 'Agrarisch met waarden', 'Bos' en 'Wonen'. Daarnaast is ook de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 1' van toepassing.

Verdere zijn de volgende gebiedsaanduidingen opgenomen:

- 'overige zone - reliëf';
- 'overige zone - waardevol landschap';
- 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied';
- 'overige zone - gnn' (gelders natuurnetwerk).

Naast het bestemmingsplan 'Buitengebied - 2012' geldt ook de parapluherziening 'Parkeren - 2018'.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

Voor het perceel 18a is in op 27 juli 2016, gewijzigd bij besluit van 16 januari 2017, een omgevingsvergunning voor de bouw van een woning met bijgebouw verleend. Ter compensatie zijn een voormalige paardenstal/varkensschuur (die in het recente verleden in gebruik is geweest als noodwoning), een tweede paardenstal en een aantal broeikassen met tunnels gesloopt. In totaal is er 53 m² aan legale bebouwing gesloopt. Ook op de locatie Bezelhorstweg 93 en 93a, waarvan de slooprechten zijn opgekocht, is de bebouwing inmiddels gesloopt. De opgekochte slooprechten bedroegen 400 m². Daarnaast is natuurontwikkeling aangewend als vereveningsmodel.

De nieuwe woning heeft een inhoud van 503 m³ en komt op relatief grote afstand van de weg te liggen. Het nieuwe bijgebouw van de woning heeft een oppervlakte van 54 m². Deze wordt gebouwd op de plaats van de gesloopte bebouwing. Aan de westkant van het perceel zal een inrit gerealiseerd worden. De inrit zal doorlopen tot aan het erf waaraan de woning en bijgebouw gelegen zijn. Het plan zal moeten voldoen aan het opgestelde inrichtingsplan. Hierbij is ook de natuurontwikkeling voor het woonperceel 18a aangegeven. Het inrichtingsplan is opgenomen in de Ruimtelijke onderbouwing, zie Bijlage 1.

De plaatselijke planologische situatie op het huidige perceel Lubberslaan 18a is niet in overeenstemming met de rechtens verkregen omgevingsvergunning voor de bouw van de woning. De eigenaar/initiatiefnemer heeft de gemeente Doetinchem verzocht het bestemmingsplan voor de locatie Lubberslaan 18a te Doetinchem in overeenstemming te brengen met de verkregen omgevingsvergunning. Concreet betekent dit een bestemmingsplanwijziging van 'Agrarisch met waarden' naar 'Wonen'.

Voor een uitgebreide planomschrijving zie hoofdstuk 2 van Bijlage 1 Ruimtelijke onderbouwing 2019.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Het voorliggende plan beoogt het planologisch verankeren van de bouwmogelijkheden zoals dit in de omgevingsvergunning van 16 januari 2017 is verleend. Voor het overige wordt aangesloten bij de planregels zoals deze in het bestemmingsplan 'Buitengebied - 2012' zijn opgenomen. Daarmee is de ontwikkeling in overeenstemming met het ruimtelijk beleid.

Voor de beschrijving van het relevante overheidsbeleid zie hoofdstuk 3 van Bijlage 1 Ruimtelijke onderbouwing 2019. Hierin wordt ook de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan deze beleidsstukken. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling past binnen het vastgestelde beleid.

Hoofdstuk 4 Haalbaarheid

In Bijlage 1 Ruimtelijke onderbouwing 2019 is de haalbaarheid van de beoogde ontwikkeling onderbouwd. De beoogde ontwikkeling levert geen problemen op ten aanzien van de onderzochte milieukundige en ruimtelijke thema's (bodem, akoestiek, lucht, externe veiligheid, milieuzonering, ecologie, waterhuishouding, cultureel erfgoed en verkeer & parkeren) mits voldaan wordt aan de voorwaarden uit de onderzoeken. Hieronder volgt een korte toelichting op enkele van de genoemde thema's:

- Bodem

Het bodemonderzoek dateert van mei 2009. Voor bodemonderzoeken wordt doorgaans uitgegaan van een houdbaarheid van vijf jaar. Op het perceel Lubberslaan 18a hebben sindsdien echter geen bodembedreigende activiteiten plaats gevonden. De resultaten en conclusies van het onderzoek zijn nog onverkort van toepassing. Gelet op de aard en mate van verontreiniging bestaat er geen reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmeringen voor de nieuwbouw op de onderzoekslocatie. Indien er werkzaamheden plaatsvinden waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit bodemkwaliteit zijn hierop van toepassing.

- Asbest

In het bevindingenrapport 'Wettelijke Eindcontrole na asbestsanering' (d.d. 26-4-2019) wordt vermeld dat er geen visueel waarneembare asbestresten c.q. asbestverdachte materialen of stof meer is aangetroffen.

- Leidingen

Ten westen van het plangebied ligt buiten het plangebied een hogedrukgasleiding. Voor een buislengte met een diameter van 168,3 mm (6 inch) geldt een 1 % letaliteitsgrens van 70 meter en een 100 % letaliteitsgrens van 50 meter. Omdat het bestemmingsvlak achterin het plangebied wordt gerealiseerd, liggen bestemmingsvlak en woning geheel buiten het invloedsgebied van de leiding.

- Flora en fauna

In mei 2009 is een quickscan flora en fauna uitgevoerd, in oktober 2015 is deze geactualiseerd. Geadviseerd wordt om zoveel mogelijk bomen te laten staan omdat deze deel uitmaken van foerageerhabitat en als oriëntatie kunnen dienen. Dit is verzekerd door middel van een beplantingsplan dat is opgenomen in een voorwaardelijke verplichting (artikel 5.4.1).

- Archeologie

De vastgestelde verstoringdieptes op het perceel Lubberslaan 18a zijn dusdanig dat de verstoringdiepte ter plaatse van de onbebouwde delen tot circa 0,65 m-mv reikt.

De aanbeveling wordt gedaan om een inventariserend veldonderzoek door middel van proefsluiven uit te voeren als de geplande bodemversturende activiteiten tot de onverstoorde C-horizont plaatsvinden. Omdat het nieuw te bouwen oppervlakte niet groter is dan 100 m² kan van vervolgonderzoek worden afgezien.

- Stikstof

De bouw van de woning met een bijgebouw is door middel van een onherroepelijke omgevingsvergunning al vergund. Door dit bestemmingsplan is het daarnaast alleen mogelijk om vergunningvrij (extra) bouwwerken bij te plaatsen. Dus stikstof is geen belemmering voor dit project.

Voor de overige onderzoeken wordt verwezen naar Bijlage 1 Ruimtelijke onderbouwing 2019.

Hoofdstuk 5 Wijze van bestemmen

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt onder meer toegelicht hoe het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid en ook de ruimtelijke- en milieutechnische randvoorwaarden zijn doorvertaald naar de bestemmingen en regels. De bestemmingen en regels vormen het juridische deel van het bestemmingsplan, dat bindend is voor de burger en de overheid. De wijze van bestemmen sluit aan bij de planologische regeling van bestemmingsplan 'Buitengebied - 2012'.

Het plan is een ontwikkelingsplan, waarin de ontwikkeling van een woning met garage wordt mogelijk gemaakt. Flexibiliteit in het bestemmingsplan is echter wel wenselijk. Voor een deel is dat mogelijk met de in het plan opgenomen afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden. Daarmee kunnen (relatief kleinschalige) ontwikkelingen planologisch worden geregeld, zoals uitbreidingen van gebouwen en functies of het toelaten van aan huis gebonden beroepen en/of bedrijven. Het is duidelijk waarvoor gronden gebouwen mogen worden gebruikt en wat er aan bebouwing wordt toegelaten. Dit biedt voldoende rechtzekerheid voor de burger.

5.2 Toelichting op de regels

De regels bestaan uit de volgende onderdelen:

- hoofdstuk 1: Inleidende regels;
- hoofdstuk 2: Bestemmingsregels;
- hoofdstuk 3: Algemene regels;
- hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels.

5.2.1 Inleidende regels

De inleidende regels omvatten de in de planregels gebruikte begripsomschrijvingen (artikel 1) en de wijze van meten (artikel 2). Hiemee is planspecifiek vastgelegd wat bedoeld wordt en hoe gemeten moet worden. Als een begrip niet omschreven is, dan geldt de algemeen gangbare uitleg van het begrip.

5.2.2 Bestemmingsregels

In de bestemmingsregels zijn de regels voor de verschillende bestemmingen omschreven. Elke bestemmingsregel is, in overeenstemming met de RO-Standaarden 2012 waaronder de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (2012), in beginsel opgebouwd uit:

- een bestemmingsomschrijving: een omschrijving van de doeleinden waarvoor de gronden zijn bestemd en de toegelaten bijbehorende bebouwing;
- de bouwregels: deze bevatten de voorgeschreven maatvoering van de bouwwerken;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden;
- wijzigingsbevoegdheid.

Als een bepaald onderdeel niet nodig is voor de bestemming, dan is deze niet opgenomen in de regels.

5.2.2.1 Agrarisch met waarden

Agrarisch gebied waar ook vanuit landschap en/of natuur waarden aanwezig zijn, zijn voorzien van de bestemming 'Agrarisch met waarden'. De basis is gelijk aan de bestemming 'Agrarisch'. Er gelden aanvullende regels ten aanzien van de landschaps- en/of natuurwaarden in het gebied.

5.2.2.2 Bos

De bossen in het buitengebied, waar de natuurwaarden minder hoog zijn dan in andere bosgebieden, zijn voorzien van de bestemming 'Bos'. Natuurlijk is er hier ook sprake van bos-, natuur- en landschapswaarden. Het verschil met de bestemming Natuur is, dat hier ook bosbouw plaats kan vinden.

Aanwezige, afwijkende activiteiten zijn met aanduidingen verankert in het plan. Met een afwijking van de bouwregels zijn enkele bouwwerken toegelaten.

Met een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk of werkzaamheid zijn bepaalde activiteiten die niet onder bouwen vallen vergunningplichtig gemaakt. Op deze manier vindt bij de benoemde activiteiten een belangenafweging plaats.

Voorwaardelijke verplichting

Om de sloop van de (illegale) bebouwing in het bos af te dwingen is er een voorwaardelijke verplichting opgenomen. In deze voorwaardelijk verplichting is gesteld dat binnen een jaar na realisatie van de bestemming 'Wonen' op het perceel Lubberslaan 18a alle bebouwing in de bestemming 'Bos' gesloopt moet zijn.

5.2.2.3 Wonen

De bestemming Wonen omvat alle percelen waarop woningen en bijbehorende bouwwerken zijn toegelaten, die niet vallen onder de categorie 'bedrijfswooning'.

De hoofdgebouwen moet binnen het bestemmingsvlak worden gebouwd. De inhoud van de woning is 503 m³. Bij de woning is 54 m² aan bijbehorende bouwwerken toegestaan. Deze normen zijn door middel van een aanduiding op de plankaart vastgelegd.

Voorwaardelijke verplichting

In het bestemmingsplan is door middel van een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat binnen een jaar na realisatie van de bestemming 'Wonen' het hoofdgebouw en bijbehorende bebouwing landschappelijk ingepast moet zijn. Hiervoor is een inrichtingsplan opgenomen in de bijlage van de regels.

Op gronden met de bestemming Wonen is de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf dan wel een vrij beroep toegestaan. Voorwaarde daarvoor is dat de woonfunctie in alle gevallen de hoofdfunctie binnen de bestemming blijft. In beperkte mate mag bij de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf ook detailhandel plaatsvinden. Overige detailhandel is binnen de bestemming Wonen nadrukkelijk uitgesloten.

Afwijkende regeling voor bepaling oppervlakte bedrijf of beroep aan huis

Deze regeling staat in het planologische beleid uit 2011. Dit beleid is gebaseerd op situaties binnen de bebouwde kom. Uitgangspunt in het planologische beleid is dat 40% van het vloeroppervlakte van de (bedrijfs)woning én de bijbehorende bouwwerken van de woning voor een aan huis gebonden bedrijf en/of beroep gebruikt mag worden. In het buitengebied komen vaak situaties voor dat bij een woning veel meer bijbehorende bouwwerken staan dan in de basis bij een woning is toegestaan (100 m²). Als we de algemene regel zouden aanhouden dan leidt dit tot ongewenst grote bedrijven 'aan huis' in het buitengebied.

Het is daarom gewenst om vast te leggen dat maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de

woning met daarbij maximaal 100 m² van de vloeroppervlakte van de bijbehorende bouwwerken voor een bedrijf gebruikt mag worden. Aanwezige bijbehorende bouwwerken die de grens van 100 m² overschrijden tellen hierdoor niet mee bij de bepaling van de 40% van de vloeroppervlakte voor het aan huis gebonden bedrijf of beroep. Dit is in lijn met het planologische beleid.

Rekenvoorbeeld 1:

Vloeroppervlakte woning: 250 m²

Totaal oppervlakte bijbehorende bouwwerken: 320 m²

Toegestaan vloeroppervlakte voor een bedrijf aan huis:

40% van (250 m² + 100 m²) = 40% van 350 m² = 140 m²

Rekenvoorbeeld 2:

Vloeroppervlakte woning: 250 m²

Totaal oppervlakte bijbehorende bouwwerken: 80 m²

Toegestaan vloeroppervlakte voor een bedrijf aan huis:

40% van (250 m² + 80 m²) = 40% van 330 m² = 132 m²

5.2.2.4 Waarde

Archeologie

Het archeologiebeleid van de gemeente Doetinchem is er op gericht om het bodemarchief zoveel mogelijk te ontzien. Als dat niet mogelijk is, wordt voorafgaande aan de bodemverstoring archeologisch onderzoek verricht. De wijze van onderzoek wordt bepaald op basis van de vast te stellen archeologische waarden en de aard en omvang van de bodemingrepen. De archeologische (in bredere zin: cultuurhistorische) kennis die hierbij wordt vergaard, levert informatie op die ook als inspiratiebron kan dienen voor het ontwerp van een gebouw of bij het inrichten van de openbare ruimte. Zo kan het 'verhaal van de plek' ook door toekomstige generaties nog worden gelezen.

Het zal duidelijk zijn dat een betere bescherming van het bodemarchief en vooral ook het tijdig meewegen van de archeologische belangen vraagt om een zo goed mogelijk inzicht in de verwachte ligging, verspreiding en aard van het bodemarchief. In haar rol van bevoegd gezag kan de gemeente van initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen vragen aan te geven wat de effecten van de voorgenomen bodemingrepen zullen zijn op de eventueel aanwezige archeologische waarden. Om deze reden heeft de gemeente Doetinchem (mede als uitvoering van de nota cultuurhistorie) een archeologische beleidskaart laten opstellen waarop de archeologische vindplaatsen en verwachtingszones zijn aangegeven. Afhankelijk van de (verwachtings)waarde in een (deel)gebied zal het beschermingsregime meer of minder streng zijn. De archeologische beleidskaarten zijn samen met de erfgoedverordening op 18 november 2010 door de gemeenteraad van Doetinchem vastgesteld. De bescherming van de archeologische waarden is in dit bestemmingsplan geregeld met de dubbelbestemmingen:

- Waarde - Archeologie;
- Waarde - Archeologische verwachting 1;
- Waarde - Archeologische verwachting 2;
- Waarde - Archeologische verwachting 3;
- Waarde - Archeologische verwachting 4.

Net als bij gebouwde monumenten zijn archeologische monumenten niet voorzien van een aanduiding of dubbelbestemming. Ook de bescherming van deze monumenten is via de Monumentenwet vastgelegd en hoeft daarom niet in het bestemmingsplan vastgelegd te worden.

Binnen het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 1' van kracht. Dit betekent dat bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 250 m² de aanvrager een rapport dient te overleggen waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft is vastgesteld.

5.2.3 Algemene regels

5.2.3.1 Anti-dubbelregel

Deze standaardbepaling heeft als doel te voorkomen dat van ruimte die in een bestemmingsplan voor de realisering van een bepaald gebruik of functie is mogelijk gemaakt, na realisering daarvan, ten gevolge van feitelijke functie- of gebruiksverandering van het gerealiseerde, opnieuw ten tweede male zou kunnen worden gebruik gemaakt.

5.2.3.2 Afwijking voor mantelzorg

Bij alle woningen is een afwijking bij de bouw- en gebruikregels opgenomen voor het toestaan van een mantelzorgwoning. De afwijking is bedoeld voor het plaatsen en gebruiken van een tijdelijke woonunit als woonruimte voor mantelzorg. Hier zijn wel voorwaarden aan verbonden, bijvoorbeeld dat de ruimtelijke uitwerking aanvaardbaar is.

5.2.3.3 Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels is onder andere omschreven wanneer er geen verbod geldt voor het overschrijden van de bouw- en/of bestemmingsgrenzen voor bepaalde bouwdelen. Ook is omschreven wanneer het bevoegd gezag kan afwijken van bouw- en/of bestemmingsgrenzen.

De 'bestaande matenregeling' is bedoeld voor legale bouwwerken die afwijken van de vastgestelde situering, goot- en/of bouwhoogte, afstand, oppervlakte en/of inhoud van de bouwregels in dit bestemmingsplan. De bestaande afwijking is daarmee toegestaan.

In het artikel 'Ondergronds bouwen' is aangegeven dat de opgenomen bouwregels zijn bedoeld voor bouwwerken boven de grond.

5.2.3.4 Algemene gebruiksregels

De algemene gebruiksregel luidt dat het verboden is om gronden en opstallen te gebruiken in strijd met de bestemming. Hierbij zijn een aantal gebruiksvormen specifiek benoemd. Gebruik ten behoeve van de realisering en/of handhaving van de bestemming of het normale onderhoud van de gronden en/of bouwwerken wordt toegelaten.

In de algemene gebruiksregels is ook benadrukt welk gebruik sowieso is toegestaan. Namelijk het opwekken van duurzame energie met behulp van zonnepanelen of andere - op grond van de bestemmingsregels geoorloofde - voorzieningen op het dak.

5.2.3.5 Algemene aanduidingsregels

In de algemene aanduidingsregels kunnen zo nodig de regels met betrekking tot één of meer gebiedsaanduidingen een plaats krijgen. De volgende algemene aanduidingsregels komen in dit bestemmingsplan voor:

Overige zone - gnn

De gebiedsaanduiding 'overige zone - gnn' is opgenomen om de gronden ook te bestemmen voor de bescherming, behoud, herstel of ontwikkeling van landschappelijke en ecologische waarden. De afkorting GNN staat voor Gelders Natuurnetwerk.

Gebiedsaanduiding overige zone - reliëf

De gebiedsaanduiding 'overige zone - reliëf' is opgenomen voor de instandhouding en versterking van de kenmerkende hoogteverschillen van het landschap.

Gebiedsaanduiding overige zone - waardevol landschap

De gebiedsaanduiding 'overige zone - waardevol landschap' is opgenomen voor behoud en versterking van de kernkwaliteiten van het waardevol landschap.

Gebiedsaanduiding reconstructiewetzone - extensiveringsgebied

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' zijn bestemd voor de bescherming van de natuurwaarden in aangrenzende voor verzuring gevoelige bos- en natuurgebieden.

5.2.3.6 Algemene afwijkings- en wijzigingsregels

De algemene afwijkingsregel voorziet in de mogelijkheid om op ondergeschikte onderdelen af te wijken van de regels van het bestemmingsplan. Bijvoorbeeld voor kleine bouwwerken voor nutsvoorzieningen. De in het plan opgenomen algemene wijzigingsbevoegdheden laat meer ingrijpende afwijkingen toe en wordt daarom gekoppeld aan een zwaardere procedure dan die voor het verlenen van een afwijking van de bouw- en gebruiksregels.

De wijzigingsregels voorzien in de mogelijkheid om in voorkomende gevallen de bestemmingsgrens met maximaal 5 meter en de bouwgrens met maximaal 10 meter te verschuiven. Verder kan het plan gewijzigd worden om kleine gebouwen van openbaar nut op te richten en om bouwvlakken anders te situeren of uit te breiden. Voorwaarde daarbij is dat de oppervlakte van het gewijzigde bouwvlak met maximaal 20% van de oorspronkelijke oppervlakte toeneemt.

5.2.3.7 Overige regels

Onder overige regels zijn die regels geplaatst die niet onder een andere regel zijn te vatten.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

In de loop van de tijd kan het gebruik van gronden of bouwwerken gaan afwijken van datgene wat mogelijk is op basis van het bestemmingsplan. In de overgangsregels wordt geregeld hoe met deze afwijking wordt omgegaan. Daar waar maten van bestaande legale bouwwerken op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan meer bedragen dan is voorgeschreven in het nieuwe bestemmingsplan, gelden deze maten als gevolg van het in het bestemmingsplan neergelegde 'bestaande matenregeling' als maximum.

De naam van het plan wordt in de slotregel aangehaald.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden voor het opstellen van het bestemmingplan zijn voor rekening van de initiatiefnemer en worden betaald door middel van legesheffing. Verder is een anterieure overeenkomst met de gemeente afgesloten, waarin ook de vergoeding van eventuele verzoeken tot tegemoetkoming in planschade is geregeld. Door deze overeenkomst is er voor dit aspect geen financieel risico voor de gemeente. Voorts zijn er geen twijfels over de economische uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 7 Procedure

7.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan doorloopt de procedure als bedoeld in afdeling 3.2 van de Wet ruimtelijke ordening. Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is van toepassing. Ook wordt het plan op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening overlegd met de besturen van waterschap, provincie en Rijk. In dit hoofdstuk worden de resultaten van deze procedure en overleggen behandeld.

De resultaten van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan worden niet toegevoegd aan dit hoofdstuk. Dit maakt onderdeel uit van het raadsvoorstel en -besluit omtrent de vaststelling.

7.2 Inspraak

De initiatiefnemer heeft met de directe omgeving (meerdere malen) overleg gevoerd over de beoogde ontwikkeling van het plangebied. Door het afgeven van de omgevingsvergunning is de bouw van de woning met bijgebouw al juridisch mogelijk gemaakt.

7.3 Overleg

Het plan is op basis van artikel 3.1.1. Bro overlegd met de volgende instanties:

- Provincie Gelderland;
- Waterschap Rijn en IJssel;

Op basis van richtlijnen van de rijksoverheid is vooroverleg met deze instantie niet nodig. Er is geen rijksbelang dat hiertoe aanleiding geeft.

Provincie Gelderland en Waterschap Rijn en IJssel hebben aangegeven in te kunnen stemmen met het bestemmingsplan.

