Kom Bemmel, woningbouw Dorpsstraat - Oostervelden

Inhoudsopgave

Toelichting **5**

Hoofdstuk 1 Inleiding **6**
1.1 Aanleiding 6
1.2 Ligging plangebied 6
1.3 Geldende plannen 7
1.4 Leeswijzer 8

Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie **9**
2.1 Bestaande situatie 9
2.2 Toekomstige situatie 10

Hoofdstuk 3 Juridische planbeschrijving **13**
3.1 Algemeen 13
3.2 Bestemmingsplan 15

Hoofdstuk 4 Beleidskader **16**
4.1 Nationaal beleid 16
4.2 Provinciaal beleid 17
4.3 Gemeentelijk beleid 18

Hoofdstuk 5 Milieu- & omgevingsaspecten **21**
5.1 Bodem 21
5.2 Geluid 22
5.3 Bedrijven en Milieuzonering 23
5.4 Luchtkwaliteit 24
5.5 Geur 25
5.6 Externe veiligheid 26
5.7 Waterhuishouding 28
5.8 Ecologie 29
5.9 Archeologie & cultuurhistorie 31
5.10 Leidingen 32
5.11 Vormvrije MER-beoordeling 33

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid **34**
6.1 Economische uitvoerbaarheid 34
6.2 Overleg 34
6.3 Inspraak 34
6.4 Zienswijzen 34

Bijlagen toelichting (externe bijlagen)

Bijlage 1 Stedenbouwkundige visie

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

Bijlage 4 Quickscan flora en fauna

Bijlage 5 Nader onderzoek vleermuizen

Bijlage 6 Verkennend archeologisch onderzoek

Regels **35**

Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen **36**
Artikel 1 Begripsbepalingen 36
Artikel 2 Wijze van meten 41

Hoofdstuk 2 Bestemmingsbepalingen **42**
Artikel 3 Verkeer - Verblijfsgebied 42
Artikel 4 Wonen 44
Artikel 5 Waarde - Archeologie 46

Hoofdstuk 3 Algemene bepalingen **48**
Artikel 6 Antidubbeltelbepaling 48
Artikel 7 Algemene bouwregels 49
Artikel 8 Algemene wijzigingsbepalingen 51

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotbepalingen **52**
Artikel 9 Overgangsrecht 52
Artikel 10 Slotregel 53

Bijlagen bij regels **55**

Bijlage 1 Lijst van bedrijfsactiviteiten **56**

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de locatie op de hoek Dorpsstraat - Oostervelden is van oudsher een garagebedrijf aanwezig geweest. In een later stadium is een deel van de garage tevens in gebruik geweest als brandweerkazerne. De garageactiviteiten zijn al lange tijd geleden beëindigd en sinds september 2011 heeft de brandweer een nieuwe kazerne op een andere locatie. De opstallen staan leeg. De woningen op de locatie zijn tijdelijk bewoond door Stichting Camelot Beheer. De bouwtechnische staat van de gebouwen in het plangebied is (zeer) slecht. Het dak van de garage is gedeeltelijk ingestort en de woningen zijn slecht geïsoleerd, waardoor er veel energie verloren gaat bij handhaving van de functie. Door sloop van de bebouwing en woningbouw ter plaatse kan tot een nieuwe duurzame invulling gekomen op een markante plek bij de entree van het centrum. Tevens kan hiermee invulling worden gegeven aan de behoefte aan sociale huurwoningen op een locatie nabij het centrum en dus in de nabijheid van voorzieningen.

Deze herontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan. Om dit te realiseren is het noodzakelijk een nieuw bestemmingsplan vast te stellen.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied wordt begrensd door de Dorpsstraat en Oostervelden aan de noordwest- en noordoostzijde, een voetpad van de Franciscusstraat naar de Dorpsstraat aan de westzijde, de achtertuinen van de woningen Franciscusstraat 1-3 en een gedeelte Franciscusstraat aan de zuidzijde en particuliere tuinen aan de oostzijde.



Ligging plangebied

Bovenstaande afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.

1.3 Geldende plannen

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Kom Bemmel', zoals op 30 juni 2011 is vastgesteld door de gemeenteraad van Lingewaard. Ter plaatse van het plangebied gelden de bestemmingen 'Bedrijf' ‘Verkeer’ en 'Wonen'.



Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van de voor ‘Bedrijf’ aangewezen gronden is het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten die staan vermeld in de categorieën 1 en 2 van de in Bijlage 1 Lijst van bedrijven, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen mogelijk. Tevens is productiegebonden detailhandel, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen toegestaan. Op een groot deel van het bestemmingsvlak is de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 4' opgenomen. ter plaatse is een autobedrijf in de vorm van reparatie en verkoop toegestaan. In de noordoosthoek is de functieaanduiding 'brandweerkazerne' opgenomen. De maximale hoogte binnen het bouwvlak bedraagt 6 meter met aanvullend in de noordwesthoek een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter.

Binnen de bestemming 'Wonen' is een tweekapper toegestaan met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter. Voor de bouw- en gebruiksregeling is de standaardregeling voor de woonbestemming binnen dit bestemmingsplan van toepassing.

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit meerdere onderdelen: een verbeelding waarop de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven en regels waarin de bepalingen voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen. Het bestemmingsplan gaat vergezeld van een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het juridische bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting worden de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. De toelichting kan globaal opgedeeld worden in vier delen.

Inleiding en gebiedsvisie
In hoofdstuk 1 zijn de aanleidingen en het kader voor de planherziening beschreven. Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie van het plangebied.

Juridische planbeschrijving
In hoofdstuk 3 wordt de juridische planopzet beschreven. Doel is een nadere onderbouwing te geven wat met het plan wordt beoogd en hoe de instrumenten regels en verbeelding hierbij worden gehanteerd.

Verantwoording
Hoofdstukken 4 en 5 geven de achtergronden, toelichting en motivatie op de gemaakte keuzen weer die uiteindelijk hebben geleid tot de uitgewerkte planopzet. In dit planonderdeel worden onder meer het (beleids)kader en de milieuaspecten uiteengezet.

Uitvoerbaarheid
Het laatste deel (hoofdstuk 6) gaat in op de financieel-economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie

2.1 Bestaande situatie

De gemeente Lingewaard, gelegen tussen de steden Arnhem en Nijmegen in het oostelijk deel van de Betuwe, omvat 7 kernen. De kern Bemmel is de op één na grootste kern, heeft circa 12.500 inwoners en heeft een goed geoutilleerd, levendig en vernieuwd centrum. Het plangebied met een totaaloppervlak van circa 3.000 m2 en geheel eigendom van de gemeente, ligt op de hoek Dorpsstraat/Oostervelden, op de kop richting het centrumgebied en op korte afstand van de centrale hoofdontsluitingsweg de Herckenrathweg. De Dorpsstraat is één van de drie ontsluitingswegen van het centrum. In oostelijke richting is deze locatie het begin van een woongebied.





Bestaande situatie plangebied zijde Dorpsstraat-Oostervelden (boven) en Franciscusstraat (onder)

Rondom het plangebied is een school voor speciaal onderwijs aanwezig en zorgcentrum De Gouden Appel, bestaande uit verzorgingshuis Liduina van Zorgcentra RijnWaal zorggroep en verpleeghuis De Lingehof, aangevuld met aanleunwoningen. De Dorpsstraat vormt nabij het plangebied het aanloopgebied richting het centrum. Ten oosten en zuiden van het plangebied is een overwegend woongebied aanwezig. Het plangebied vormt een scharnierpunt tussen winkelen-wonen-zorg op een markante plek aan deze zijde van het centrumgebied. Het plangebied is goed ontsloten voor auto- en fietsverkeer. De loopafstand van het plangebied tot de dichtsbijzijnde bushalte is circa 250 meter.

De Dorpsstraat is een historische hoofdstructuurweg met een gevarieerde bebouwing en bouwhoogten. Ook de woningen aan de Oostervelden laten een gevarieerd beeld zien, terwijl het woongebied rond de Franciscusstraat een meer planmatige structuur kent met in hoofdzaak geschakelde woningen. De bebouwing met maatschappelijke functies ten noorden van het plangebied kennen een relatief grote schaal. Het pad aan de westzijde van het plangebied betreft het restant van wat ooit de doortrekking van de Flierenhofstraat was. Deze weg staat al aangegeven op de oude historische kaarten van 1830. Deze verbinding zal worden gehandhaafd.

In het plangebied is sprake van woningen (tijdelijk bewoond) en voormalige bedrijfsbebouwing. De uitstraling is zodanig dat geen sprake is van de gewenste entreefunctie richting het centrum. Ook de zeer slechte bouwtechnische staat maakt herontwikkeling noodzakelijk.

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Stedenbouwkundige visie

Algemeen

Het te ontwikkelen plan moet met name de entree richting het centrumgebied vormgeven aan deze zijde van de Dorpsstraat vanaf de Herckenrathweg. Deze locatie moet een verbetering van het focuspunt geven. Door het toevoegen van bouwvolumes met een zekere maat en vorm kan aan deze visie invulling worden gegeven. Logischerwijs betekent dat meer bouwmassa dan er nu staat. De bebouwing zal een kop maken vanaf de Herckenrathweg en richting de Dorpsstraat 'sturend' moeten zijn voor het inkomende verkeer. In oostelijke richting begint de woonomgeving. Bij de ruimtelijke invulling dient ook aandacht uit te gaan naar een goede ruimtelijke invulling die passend is in het beeld van de Franciscusstraat waaraan gewoond wordt.

Stedenbouwkundige visie

Voor de invulling van het plangebied is een stedenbouwkundige visie ontwikkeld, Bijlage 1. De stedenbouwkundige visie geeft de kaders aan waarbinnen de architectonische uitwerking vormgegeven kan worden. Tevens worden de ruimtelijke voorwaarden weergegeven die de basis vormen voor dit bestemmingsplan.



Stedenbouwkundige visie (boven) en uitwerking (onder)

Met de visie (en uitwerking) wordt vormgegeven aan de entreefunctie van het plangebied en wordt tevens rekening gehouden met de bebouwingsstructuur van de omgeving. De opgenomen hoogten zijn gerelateerd aan het peilniveau van de Dorpsstraat. Aan de noordzijde wordt de bebouwing maximaal 4 lagen met een kap en wordt zo georiënteerd dat een duidelijk kop/focuspunt ontstaat vanuit de Herckenrathweg. Vervolgens loopt de bebouwing in hoogte af naar 3 lagen met kap langs de Dorpsstraat zodat een geleiding ontstaat richting het centrumgebied. Ook aan de achterzijde van het gebouw is een bouwhoogte van maximaal 3 lagen met kap toegestaan. Het bouwblok houdt afstand tot de woonpercelen aan Oostervelden, zodat ook hiermee een zachte overgang ontstaat. Het woningbouwprogramma bestaat uit maximaal 24 appartementen in de sociale huur.

Het plangebied zal een groene omkadering krijgen als overgang naar de omliggende percelen. Door de compacte opzet van het bouwvlak is daarbij sprake van een luw, open en groen binnenterrein dat niet alleen een kwaliteit toevoegt voor de locatie zelf, maar ook voor de omgeving. Door deze binnentuin wordt ook het westelijk gelegen paadje weer beter herkenbaar binnen de stedenbouwkundige structuur van het centrum.

Parkeren vindt geheel op eigen terrein plaats. De parkeervoorziening wordt ontsloten en is gelegen langs de zijde Oostervelden. Hiermee kan op efficiënte wijze het parkeren worden opgelost en ontstaat op natuurlijke wijze ruimte tot de hiernaast gelegen woonpercelen. Het parkeren wordt ingepast in een groene setting, zodat het een logisch onderdeel vormt van de binnentuin. Aan de zuidzijde van het plangebied wordt in lijn met de erfgrens van de aangelegen woonpercelen een strook openbaar gebied toegevoegd. Dit maakt het mogelijk enkele openbare parkeerplaatsen toe te voegen in de straat.

2.2.2 Parkeren

Het plangebied wordt goed ontsloten door de ligging aan de Dorpsstraat-Oostervelden in de nabijheid van de Herckenrathweg. Ook voor openbaar vervoer zijn in de nabijheid voorzieningen aanwezig.

Zoals gezegd vindt het parkeren plaats op eigen terrein. Hiervoor is in de visie een gebied aangeduid waar primair het parkeren plaatsvindt. Op dit moment is conform geldend parkeerbeleid (2008) een parkeernorm van 1,3 parkeerplaats / woning van toepassing. Binnen het op de visiekaart aangeduide gebied kan ruimschoots worden voorzien in het benodigde aantal parkeerplaatsen.

Het hanteren van de parkeernorm volgens het gemeentelijke parkeerbeleid is in de regels van dit bestemmingsplan opgenomen. Binnen de gemeente Lingewaard is nieuw parkeerbeleid in ontwikkeling. Op moment dat deze is vastgesteld, zal dit nieuwe parkeerbeleid als toetsingskader gelden.

Hoofdstuk 3 Juridische planbeschrijving

3.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding vormen het juridisch bindende deel, terwijl de toelichting geen juridische binding heeft, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

In deze paragraaf worden de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet. De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de SVBP2012, de Wabo en andere bestemmingsplannen van de gemeente Lingewaard. Voor het bouwen is verder het Besluit omgevingsrecht (Bor) van belang. In de Bor zijn onder andere regels voor vergunningvrije bouwwerken opgenomen.

Hieronder wordt de opbouw en dergelijke van de regels kort toegelicht.

3.1.1 Inleidende regels

Begrippen
In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. De hoogten worden gemeten ten opzichte van het peil. De in de stedenbouwkundige visie en dit bestemmingsplan opgenomen hoogten zijn bepaald ten opzichte van de hoogte van de Dorpsstraat. Vandaar dat in de begripsbepaling is opgenomen dat het peil voor gebouwen wordt afgemeten ten opzichte van de maat van 11,11 m boven NAP, dit is de hoogtemaat van de Dorpsstraat ter plaatse van de aansluiting met het plangebied

Wijze van meten
Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

Bestemmingsregels
In het tweede hoofdstuk komen de bestemmingen aan de orde.

3.1.2 Opbouw bestemmingen

Bestemmingsomschrijving
Bevat de omschrijving van de doeleinden die met de bestemming aan de grond worden toegekend. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies zoals bedrijven, wonen, centrum etc. De aard van de toegelaten inrichtingen van gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit dan voort uit de toegelaten functies.

Bouwregels
In de bouwregels worden voor alle hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de van toepassing zijnde bouwregels gesteld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding.

Specifieke gebruiksregels
In dit onderdeel kan worden aangegeven welke vormen van gebruik men in ieder geval strijdig acht met de bestemming. Het is niet de bedoeling alle mogelijke strijdig gebruiksvormen te noemen, maar alleen die, waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de doeleindenomschrijving.

3.1.3 Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling
Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels
Deze bepaling bevat algemene regels omtrent ondergronds bouwen en ondergeschikte bouwdelen.

Algemene wijzigingsregels
In deze bepaling is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven het plan te wijzigen. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden met een algemene strekking. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

3.1.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht
Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bouwregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingsbevoegdheid. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan, mag eveneens worden voortgezet.

Slotregel
Dit artikel geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

3.2 Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan kent 1 bestemming en 1 dubbelbestemming. Hieronder volgt in het kort een beschrijving van de bestemmingen.

Verkeer - Verblijfsgebied

Deze bestemming betreft een strook aan de zuidzijde van het plangebied. Hiermee wordt openbaar gebied toegevoegd aan de Franciscusstraat, zodat ook hier enkele openbare parkeerplaateen kunnen worden gerealiseerd. De regeling is conform de standaardsystematiek van de gemeente.

Wonen

Met deze bestemming wordt de realisatie van de woningbouw mogelijk gemaakt. Het complex moet binnen het bouwvlak worden gerealiseerd. Door middel van verschillende aanduidingen is op de verbeelding het type woning (gestapeld), de maximale goot- en bouwhoogte en het maximum aantal woningen weergegeven.

Waarde - Archeologie (dubbelbestemming)
Naar aanleiding van het verkennend archeologisch onderzoek zijn mogelijk nog archeologische indicatoren aanwezig in het plangebied. Om dit aspect te borgen is deze dubbelbestemming opgenomen. Indien blijkt dat naar aanleiding van het verkennende of nadere onderzoek dat geen verwachtingswaarde aanwezig is, is vergunningverlening mogelijk. Om de dubbelbestemming van de verbeelding geheel of deels te verwijderen, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Nationaal beleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De kaders van het rijksbeleid zijn opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) die op 13 maart 2012 door de Minister van I&M is vastgesteld. In de SVIR schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. De structuurvisie gaat uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Dit betekent dat de verantwoordelijkheid voor het ruimtelijk beleid meer bij provincies en gemeenten komen te liggen. Het Rijk zal zich alleen bezig houden met de zaken die prioriteit hebben. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol. De structuurvisie is juridisch vertaald in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), zie 4.1.2.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012. In het Barro, ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn 14 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Dat betekent dat de AMvB regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden. Daarnaast kan zij aan de gemeente opdragen in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geïntroduceerde 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Barro opgenomen, alsmede als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De 'ladder voor duurzame verstedelijking' heeft als doel om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren en overprogrammering op regionaal niveau te voorkomen. De ladder bestaat uit drie treden (de 3 B's):

1. Behoefte: voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte waarin nog niet elders in de regio is voorzien? Het kan zowel om een kwantitatieve als een kwalitatieve behoefte gaan.
2. Binnen- of buitenstedelijk: indien er sprake is van een actuele regionale behoefte, dan moet worden beoordeeld of deze in bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden gerealiseerd, eventueel door benutting van beschikbare gronden, herontwikkeling of transformatie van bestaande locaties.
3. Bereikbaarheid met meerdere modaliteiten: indien gekozen moet worden voor een locatie buiten het stedelijke gebied, dan gaat de voorkeur uit naar een plek die (in de toekomst) bereikbaar is via verschillende vervoerswijzen.

In het kader van de duurzame ladder wordt ten aanzien van de definitie van bestaand stedelijk gebied de definitie uit de Bro gehanteerd: “bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.” Volgens de nota van toelichting bij artikel 3.1.6, tweede lid, aanhef en onder b, van het Bro moet worden bekeken of door het benutten van leegstaande verstedelijkingsruimte in bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien in de behoefte. Zoals ook volgt uit onder andere de uitspraak met het nummer 201303578/1/R4 kunnen naar het oordeel van de Raad van State planologische mogelijkheden waarvan nog geen gebruik is gemaakt, als leegstaande verstedelijkingsruimte worden aangemerkt. Een dergelijke locatie wordt gezien als onderdeel van het bestaand stedelijk gebied.

In onderhavige situatie gaat het om het slopen van 2 grondgebonden woningen en het terugbouwen van 24 appartementen. Er is sprake van een actuele regionale behoefte, die in het gemeentelijke woonbeleid is onderbouwd, zie ook 4.3.3. Tevens staat het plangebied op de planningslijst van de gemeente. Deze planningslijst is getoetst aan het zogenaamde 'regionale stoplichtmodel'. Dit instrument regelt de regionale afstemming in de woningbouwprogrammering. Dit is stap één van de ladder van duurzaamheid. De locatie Dorpsstraat-Oostervelden is een groen project, dat wil zeggen, het past binnen de regionale behoefte. In oktober 2014 is binnen de regio Arnhem bestuurlijk overeenstemming bereikt over de groene projecten in de planningslijsten. Hiermee is trede 1 van de ladder voor duurzame verstedelijking onderbouwd.

Daarnaast is er sprake van een herstructuringslocatie die binnen bestaand stedelijk gebied is gelegen. Hiermee wordt voldaan aan trede 2 van de ladder.

Het initiatief past binnen de eerste 2 tredes van de ladder voor duurzame verstedelijking en past mede daardoor binnen het Rijksbeleid.

4.1.3 Conclusie

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Algemeen

Op 14 januari 2014 stelde het college van Gedeputeerde Staten de Omgevingsvisie en de bijbehorende Omgevingsverordening vast. In de Omgevingsvisie staan de hoofdlijnen van het beleid en in de Omgevingsverordening de regels. Provinciale Staten hebben de Omgevingsvisie in hun vergadering van 9 juli 2014 vastgesteld. De Omgevingsverordening is op 24 september 2014 vastgesteld. De Omgevingsvisie en -verordening zijn beide op 18 oktober 2014 in werking getreden.

Afspraken op nationaal en Europees niveau kunnen vragen om herziening of actualisering van de Gelderse Omgevingsvisie. Een tweede en derde actualisatie van de Omgevingsvisie over water en natuur is op respectievelijk 8 juli en 11 november 2015 vastgesteld. Deze actualisaties zijn net als de eerste actualisatie over Windenergie, opgenomen en verwerkt in de tekst en kaarten van de geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie (december 2015).

Gelijk aan de Omgevingsvisie, wordt ook de Omgevingsverordening geactualiseerd. De eerste en tweede actualisatie over water en natuur zijn op respectievelijk 8 juli en 11 november 2015 vastgesteld en verwerkt in de geconsolideerde versie van de Omgevingsverordening (december 2015).

4.2.2 Omgevingsvisie

De provincie kiest er in deze Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze zijn:

1. een duurzame economische structuur;
2. het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

Ruimte in kleinere kernen en vrijgekomen bebouwing in het landelijk gebied kan worden benut voor wonen en nieuwe economische dragers en als versterking van de vitaliteit van het landelijk gebied. Bij de nadere invulling van de uitgangspunten wordt ruimte gelaten voor lokale of regionale initiatieven door gemeenten of regionale samenwerkingsverbanden. Bouwprogramma's voor nieuwe woningen zijn daarbij in regionaal verband afgestemd. Waar mogelijk kan lokaal maatwerk worden geleverd.

De strategie van de provincie om de doelen van 'duurzame economische structuurversterking' en 'een gezonde en veilige leefomgeving' te bereiken wordt gevoed door het besef dat stad en land elkaar nodig hebben. De provincie gaat voor:

- sterke steden, van belang voor toekomstige aantrekkingskracht, waar kennis zich samenbalt en

waar veel jongeren naar toe trekken, waar ook nu al de meeste mensen wonen en werken;
- een vitaal platteland, waar mensen inspelen op grote veranderingen, waar inwoners zich actief inzetten voor hun gezamenlijke toekomst, een platteland met een eigen economische kracht en een grote natuurlijke en landschappelijke waarde, waar kwaliteit en vitaliteit samen op gaan.

Als leidend principe hanteert de provincie de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik. Dit houdt in dat in bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling moet worden aangegeven hoe met de ladder is omgegaan, zie ook 4.1.2. De provincie hanteert voor de bepaling van bestaand stedelijk gebied de definitie uit het Bro.

4.2.3 Omgevingsverordening

De Omgevingsverordening vormt de juridische doorwerking in regels van het beleid uit de Omgevingsvisie. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen. De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en bodem.

In tegenstelling tot de hiervoor geldende Ruimtelijke Verordening Gelderland zijn in de Omgevingsverordening geen (woningbouw)contouren en zoekzones opgenomen. Dit verstedelijkingsbeleid is vervangen door de toepassing van de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik. In lijn met de Omgevingsvisie is het derhalve mogelijk lokaal maatwerk te leveren.

Ten aanzien van 'Wonen' is in artikel 2.2.1.1 opgenomen dat in een bestemmingsplan nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts worden toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma voor de betreffende regio successievelijk het door Gedeputeerde Staten vastgestelde Regionaal Programma Wonen. Zoals onder andere in 4.1.2 is beschreven is deze ontwikkeling passend in de regionale afspraken.

4.2.4 Conclusie

Het bestemmingsplan is daarmee tevens passend in de Omgevingsvisie en -verordening van de provincie.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie

Het landschap in Lingewaard wordt continu onderworpen aan veranderingen. Om ervoor te zorgen dat dit op een gestructureerde manier gebeurt, fungeert een structuurvisie als leidraad zoals bedoeld in de wet ruimtelijke ordening. Dit houdt in dat er een beeld wordt geschetst hoe de gemeente haar omgeving wil ontwikkelen. In de structuurvisie Lingewaard 2012-2022 zijn de ingrediënten opgenomen hoe Lingewaard zich op ruimtelijk vlak in de toekomst wil ontwikkelen. Die toekomst wordt mede bepaald door hoe met met de ruimte wordt omgegaan; welke bestaande kwaliteiten worden versterkt en welke nieuwe functies kunnen worden gerealiseerd op vrijkomende terreinen. Uitgangspunt is het landschap met haar historische kwaliteiten waarin gewoond, gewerkt en gerecreëerd wordt.

Het woningbouwbeleid van de gemeente is gericht op een efficiënt ruimtegebruik, wat inhoudt dat de gemeente binnen de met de Stadsregio afgesproken contouren wil blijven bouwen. Efficiënt ruimtegebruik, levensbestendigheid van de woning en daarmee flexibel bouwen worden als belangrijk uitgangspunten gezien voor nieuwe ontwikkelingen binnen de woningbouw. Het is wel van wezenlijk belang dat het bouwen binnen die contouren geen afbreuk doet aan de kwaliteiten die de kernen bezitten. Belangrijk voor de kwaliteit van het woonmilieu en dus ook de aandachtspunten voor nieuwe ontwikkelingen zijn:

- De historisch gegroeide omgeving en de structureren die daarin bepalend zijn. Dit geldt voor bebouwing, maar ook de openbare ruimte, stratenpatronen en groen;
- De mate waarin duurzaamheids-aspecten zijn meegenomen in ontwerp, bouwen en beheer;
- De nabijheid en toegankelijkheid van het groen buiten de woonkern en de mogelijkheden om er te recreëren of te genieten van stilte en natuur;
- De mogelijkheden om snel en comfortabel naar werk of voorzieningen buiten de eigen woonkern te gaan, de toegankelijkheid van hoofdwegen, openbaar vervoer en fietsroutes;
- De leefbaarheid en het voorzieningenniveau in de omgeving.

4.3.2 Visie en beeldkwaliteitplan Centrum Bemmel

Door de voormalige gemeente Bemmel is voor de ontwikkeling van het centrumgebied van de kern Bemmel een visie op hoofdlijnen ontwikkeld met een bijbehorend beeldkwaliteitplan (BKP). Het doel was het opstellen van een beleidsdocument gericht op handhaven, verbeteren en op het verkrijgen van een samenhangende, hoogwaardige beeldkwaliteit zowel van de bebouwde als onbebouwde ruimte in het centrum van Bemmel.

In het vastgestelde BKP worden de zwakke en sterke punten van Bemmel behandeld. De nu te herontwikkelen planlocatie staat aangegeven als te verbeteren. Het gehele gevelbeeld dient vernieuwd te worden. Gestreefd moet worden voor een markante herontwikkeling waarbij deze locatie kan dienen als poort naar het centrum van Bemmel.

Conform de uitgangspunten van het BKP dient de herontwikkeling niet beperkt te blijven tot het bebouwde deel, maar ook de omliggende openbare ruimte moet deel uitmaken van deze ontwikkeling.

4.3.3 Woonbeleid Lingewaard

<u>Woningmarktverkenning 2015</u>

Op 14 juli 2016 zijn de regionale en subregionale woonagenda's vastgesteld. Om tot de woonagenda's te komen is een woningmarktonderzoek uitgevoerd waarin de werking van de regionale woningmarkt in beeld is gebracht en waarin de woningbehoefte is berekend voor de periode tot 2020. Voortbouwend op deze uitkomsten hebben de gemeente Lingewaard en woningcorporaties Waardwonen en Woningstichting Gendt in 2015 een verdiepingsslag laten uitvoeren en de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in de gemeente en in de zes kernen binnen de gemeente in beeld laten brengen. Belangrijk aandachtspunt voor de gemeente daarbij was of er aanvullende behoefte is aan woningen in de kleine kernen binnen de gemeente en hoe die behoefte er uit ziet. De woningmarktverkenning geeft input voor de gemeentelijke woonvisie.

In de verkenning wordt de kwantitatieve behoefte per kern voor de periode 2015-2025 vergelijken met de huidige plancapaciteit. Daaruit blijkt dat de opgave in de meeste kernen onder de kwantitatieve behoefte zit. Met name in Bemmel en Gendt ligt de nieuwbouwopgave onder de verwachte behoefte. Er is ruimte om voor deze kernen het nieuwbouwprogramma uit te breiden. Toevoegingen in de huursector moeten vooral gericht zijn op de grotere kernen (waaronder Bemmel), die het meest aantrekkelijk zijn voor starters en senioren (twee belangrijke doelgroepen voor de huursector). Volgens het richtinggevend woningbouwkader in deze verkenning is in Bemmel tot 2025 ruimte voor 245 nieuwbouwwoningen (huidig programma: 112 woningen, nagenoeg allemaal zachte plancapaciteit).

Nota Wonen 2016-2020

De 'nota wonen 2016-2020' beschrijft het woonbeleid van de gemeente Lingewaard voor de periode 2016-2020. De nota vormt het kader om samen met haar partners er voor te zorgen dat ze voor haar inwoners, de juiste woning op de juiste plek en op het juiste moment beschikbaar hebben. Het geeft onder meer handvatten voor het woningbouwprogramma bij nieuwe projecten. Ook geeft de nota aan welke thema's voorrang krijgen en wat we doen om de doelen bij die thema's te bereiken. Voor inwoners, woningcorporaties, overige verhuurders en ontwikkelaars wordt het duidelijk wat ze van de gemeente mogen verwachten. Dit heeft geleid tot de volgende beleidsopgaven:

3. De bestaande woningvoorraad. Gestreefd wordt dat de woningen en wijken in Lingewaard hun toekomstwaarde houden en ook op lange termijn kunnen voorzien in de woonbehoefte. Er wordt daarom specifiek aandacht gegeven aan de kwaliteit van de bestaande voorraad zowel uit oogpunt van duurzaamheid als levensloopbestendigheid.
4. Beschikbaarheid en betaalbaarheid sociale huurvoorraad. Samen met Woonstichting Gendt en Waardwonen wil de gemeente zorgen voor een huurwoningvoorraad die wat betreft aantal, beschikbaarheid en betaalbaarheid past bij de woningvraag van de huidige en toekomstige inwoners
5. Ouderen en huishoudens met zorgvraag. De groeiende groep ouderen en de mensen met een zorgvraag wil de gemeente ondersteunen om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen in Lingewaard. Dit betekent zorgen voor voldoende woningaanpassingen dan wel geschikte nieuwbouw in de nabijheid van voorzieningen.
6. Leefbaarheid in wijken en kernen. Waar mogelijk zal de leefbaarheid in de kernen en wijken bevorderd worden door woningbouw, door verbetering van bestaande woningen en met aandacht voor de fysieke en sociale woonomgeving samen met de bewoners, de corporaties en de welzijnsinstellingen.
7. Nieuwbouw. De gemeente wil tot 2020 in ieder geval 700 woningen bouwen om aan de groei van de woningbehoefte in onze gemeente te kunnen voldoen. Hiervoor zijn regionale afspraken gemaakt. Voor de jaren 2021-2025 verwachten de gemeente nog eens circa 250 woningen nodig te hebben. De gemeente voegt alleen woningen toe waarvan er te weinig zijn.
8. Huisvesting statushouders. De gemeente Lingewaard wil samen met Woonstichting Gendt en Waardwonen de komende jaren een substantiële bijdrage blijven leveren aan het huisvesten van de grote instroom van statushouders. De gemeente doet dit zowel in de bestaande voorraad maar zetten ook in op (tijdelijke)nieuwbouw. Uitgangspunt is dat de regulier huurwoningzoekende ook een reële kans op een woning houdt.

In bijlage 4 van de nota is de woningmarktverkenning 2015 gecombineerd met de woningbouwplanning. In de in deze bijlage opgenomen tabel is het plangebied opgenomen met de realisatie van 6 eengezinswoningen en 18 appartementen. Vanwege ruimtelijk-kwalitatieve redenen (compact bouwvolume, realisatie open en groen binnenterren) is er voor gekozen om in dit bestemmingsplan het programma aan te passen naar 24 appartementen. Het totaal aantal wooneenheden wijkt daarmee niet af van het woningbouwprogramma.

4.3.4 Conclusie

Herontwikkeling van deze binnenstedelijke locatie is passend binnen het gemeentelijke beleid. Met de herontwikkeling vindt een kwaliteitsverbetering plaats van de locatie passend binnen de omgevingskarakteristieken en wordt vormgegeven aan de entree richting het centrum van Bemmel. De locatie is opgenomen in de woningbouwprogrammering van de gemeente.

Hoofdstuk 5 Milieu- & omgevingsaspecten

5.1 Bodem

5.1.1 Regelgeving

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in verband met de uitvoerbaarheid van een project rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). De Wet bodembescherming heeft betrekking op landbodems; waterbodems vallen onder de Waterwet. Op grond van de Woningwet en de Bouwverordening dient voor elke individuele bouwlocatie aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor de beoogde bebouwing, alvorens een omgevingsvergunning verleend kan worden.

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is de vraag of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Het uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet. Dit is het zogenaamde stand still-beginsel. Het vaststellen van de bodemkwaliteit wordt bij het opstellen/wijzigen van een bestemmingsplan dan ook alleen van belang geacht voor de locaties waar ontwikkelingen gepland zijn (zoals functiewijzigingen, bouwen, graven/ophogen).

5.1.2 Doorvertaling bestemmingsplan

In het kader van het bestemmingsplan is onderzoek verricht (Econsultancy b.v., 'actualiserend en aanvullend verkennend bodemonderzoek Oostervelden te Bemmel', rapportnummer 1776.001, 4 augustus 2016). In het onderzoek wordt geconcludeerd dat er weliswaar sprake is van verontreiniging met restanten van (verschillende) olieproducten, maar analytisch geen sprake is van ernstige verontreiniging. In de huidige situatie en met het huidige gebruik is ook geen sprake van risico’s. Echter vanuit oogpunt van de herontwikkeling kan bij werkzaamheden of herinrichting als gevolg van de zintuiglijke verontreiniging met olieproducten wel sprake zijn van hinder en milieuhygiënische belemmeringen voor het werk (zowel met betrekking tot een milieuverantwoorde ontgraving als vanuit arbo-technisch oogpunt).

Econsultancy adviseert derhalve in overleg met het bevoegde gezag (gemeente Lingewaard) te komen tot een plan van aanpak voor het grondwerk ter plaatse van de verdachte terreindelen, waarin het op een milieuverantwoorde wijze werken ter plaatse van de verdachte terreindelen kan worden vastgelegd. De aanwezigheid van eventuele kleine verontreinigingsspots met olieproduct is bovendien op basis van de huidige resultaten (nog) niet uit te sluiten. Eventueel aanvullend onderzoek ter plaatse van locaties waar grondwerkzaamheden voorzien zijn, kan op termijn plaatselijk meer inzicht geven in de verontreinigingssituatie met olieproducten ter plaatse van de her in te richten terreindelen.

De aanwezigheid van de lichte olieverontreinigingen en de overige lichte verontreinigingen met zware metalen en PAK vormen echter geen onoverkomelijk belemmering voor de bestemmingsplanwijziging en herontwikkeling van de locatie.

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 mogelijk van toepassing.

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

5.2 Geluid

5.2.1 Regelgeving

De basis voor de ruimtelijke afweging van geluid is de Wet geluidhinder (Wgh) en het daaraan hangende Besluit geluidhinder (Bgh). Overeenkomstig de Wgh zijn (spoor-)wegen en industrieterreinen waar zich grote lawaaimakers kunnen vestigen voorzien van zones. Het gebied binnen deze zones geldt als akoestisch aandachtsgebied waar een toetsing uitgevoerd dient te worden. Daarbij beperkt de Wgh zich tot een toetsing ter plaatse van zogenaamde geluidsgevoelige objecten. Dit zijn onder andere woningen, onderwijsgebouwen, gezondheidszorggebouwen, kinderdagverblijven, woonwagenstandplaatsen en ligplaatsen voor woonboten.

In het geval er nieuwe geluidgevoelige objecten worden gerealiseerd, mag de geluidsbelasting niet meer bedragen dan de voorkeursgrenswaarde. Indien de geluidsbelasting hoger is dan de voorkeursgrenswaarde moeten maatregelen getroffen worden, om hieraan alsnog te kunnen voldoen. Blijkt dat niet mogelijk of op zwaarwegende bezwaren te stuiten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard dan is het college van burgemeester en wethouders van de gemeente bevoegd tot het vaststellen van hogere waarden. Wanneer ook de maximaal te verlenen ontheffingswaarde wordt overschreden is in principe geen bouw van woningen of andere geluidgevoelige gebouwen mogelijk tenzij deze worden voorzien van dove gevels. De voorkeursgrenswaarde en maximaal toegestane geluidsbelasting voor nieuwe of bestaande geluidgevoelige bestemmingen verschillen per locatie en per geluidssoort.

In de Wgh en het Bgh is de zonering van wegen en het daarbij horende normenstelsel geregeld. Een zone is het akoestisch aandachtsgebied. Bij vaststelling van een bestemmingsplan dient voor alle wegen waarvan de zone een overlap met het plangebied kent, een akoestisch onderzoek te worden verricht (art.76 lid 1 Wgh). De breedte van deze zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de aard van de omgeving (stedelijk of buitenstedelijk). De definities van het buitenstedelijk en stedelijk gebied zijn opgenomen in artikel 1 van de Wgh. Als buitenstedelijk gebied wordt aangemerkt het gebied buiten de bebouwde kom en het gebied binnen de zone van een autoweg of autosnelweg, die binnen de bebouwde kom ligt. Conform artikel 74 lid 2 bevindt zich geen zone langs wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Voor nieuwe woningen bedraagt de wettelijke voorkeursgrenswaarde 48 dB.

Op basis van het Bouwbesluit 2012 geldt een minimale geluidwering van 20 dB voor een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied (gebruiksgebied of een gedeelte daarvan voor het verblijven van personen). In die gevallen waarbij een besluit hogere waarden is genomen (op basis van de Wet geluidhinder of de Tracéwet) geldt de eis dat de geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie het verschil is tussen de hoogst toelaatbare geluidbelasting (uit het besluit hogere waarden) en 35 dB(A) bij industrielawaai of 33 dB bij weg- of spoorweglawaai.

5.2.2 Doorvertaling bestemmingsplan

In het kader van het bestemmingsplan is onderzoek verricht (Econsultancy b.v., 'Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai Oostervelden te Bemmel', rapportnummer 1776.003, 1 augustus 2016). Uit de berekeningsresultaten blijkt dat ten gevolge van alle wegen de hoogst toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB niet wordt overschreden. Er is geen nader onderzoek naar geluidreducerende maatregelen noodzakelijk. Geconcludeerd kan worden dat er voor wegverkeerslawaai geen belemmeringen zijn geconstateerd voor de realisatie van het plan.

5.3 Bedrijven en Milieuzonering

5.3.1 Regelgeving

Wanneer ruimtelijke ontwikkelingen in de directe omgeving van inrichtingen en/of bedrijven worden gerealiseerd, zal een onderbouwing uit moeten wijzen in hoeverre er sprake is van mogelijke beperkingen ten gevolge van de aanwezige inrichtingen en of bedrijven. Maar ook andersom dient aandacht te worden besteed aan de rechten van de aanwezige inrichtingen en/of bedrijven. Het is immers niet de bedoeling dat nieuwe ontwikkelingen de huidige bedrijfsvoering in de directe omgeving zullen beperken.

Via de milieuwetgeving wordt milieuhinder zoveel mogelijk voorkomen. Alle bedrijven en inrichtingen die in potentie hinder zouden kunnen veroorzaken, moeten een vergunning hebben in het kader van de Wet milieubeheer of moeten middels een melding aantonen dat zij aan de hierin gestelde richtwaarden kunnen voldoen. De gestelde richtwaarden zijn veelal vertaald in minimale afstanden tussen de inrichtingen waar activiteiten plaatsvinden en de milieugevoelige functies in de directe omgeving. Behalve van de aard en omvang van een bedrijf of inrichting, is deze mede afhankelijk van de omgevingskarakteristiek. Voor een rustige woonomgeving gelden andere afstanden (strengere eisen) dan voor bijvoorbeeld drukke woonwijken of een gemengd gebied.

Een verregaande scheiding van functies kan leiden tot inefficiënt ruimtegebruik en een gebrek aan ruimtelijke kwaliteit. Een gemengd gebied met een mix van wonen en werken, winkels en horeca stimuleert een levendig straatbeeld, een hogere sociale veiligheid en extra draagvlak voor aanwezige voorzieningen. Vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik verdient het, volgens de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering (2009) van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten)', de voorkeur om functiescheidingen niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk is.

Voor het vaststellen van de genoemde minimale richtafstanden tussen inrichtingen en milieugevoelige functies worden in de regel de lijsten zoals deze zijn opgenomen in de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' gebruikt. Daarbij wordt o.a. gekeken naar de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar en zo nodig naar het risico op bodem- of luchtverontreiniging. Bedrijven zijn in de VNG-handreiking ingedeeld in een categorieën met bijbehorende gewenste richtafstanden tot milieugevoelige functies. De categorieën geven de zwaarte van bedrijvigheid en mogelijke milieuhinder weer. De richtafstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied.

Milieucategorie	Richtafstand omgevingstype rustige woonwijk, rustig buitengebied	Richtafstand omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Richtafstanden VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'

Bovenstaande tabel geeft een overzicht van de richtafstanden voor verschillende bedrijfscategorieën ten opzichte van een woonwijk en gemengd gebied. Indien de richtafstand niet wordt overschreden, kan verdere toetsing voor het aspect in beginsel achterwege blijven: inpassing is dan mogelijk.

5.3.2 Doorvertaling bestemmingsplan

De omgeving kan als 'gemengd gebied' worden gekarakteriseerd. Het is gelegen bij de entree richting het centrumgebied met in de omgeving diverse winkels en maatschappelijke voorzieningen. Het plangebied is gelegen nabij ontsluitende wegen als de Dorpsstraat en Oostervelden en in de nabijheid van de Herckenrathweg.

In de omgeving van het plangebied zijn winkels aanwezig. De grootste bijbehorende richtafstand betreft 0 meter. Voor het bedrijf aan de Dorpsstraat 24 is ook het Vuurwerkbesluit van toepassing. Binnen deze winkel wordt namelijk ook consumentenvuurwerk opgeslagen. De minimale afstand ie in acht genomen moet worden is 8 meter. Aan deze afstand wordt voldaan.

Verder geldt ten noorden van het plangebied de bestemming 'Maatschappelijk'. Hoewel zorgwoningen aanwezig zijn, zijn hier ook andere maatschappelijke voorzieningen toegestaan. De bijbehorende richtafstand betreft 10 meter, aan deze afstand wordt voldaan.

Dit bestemmingsplan beoogt de realisatie van woningen ter plaatse van gronden waar deels de bestemming 'Bedrijf' van toepassing is. Met dit bestemmingsplan komt deze bestemming te vervallen.

De aanwezige inrichtingen en bedrijven in de directe omgeving van het plangebied worden, als gevolg van dit bestemmingsplan, niet in hun bedrijfsvoering geschaad. Andersom geldt dat de nieuwe woningen geen overlast ondervinden van de bedrijvigheid. Er is dus sprake van een goede woon- en leefomgeving. Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

5.4 Luchtkwaliteit

5.4.1 Regelgeving

Op 15 november 2007 is de wijziging van de Wet milieubeheer in werking getreden. Deze wet vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005' en is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken.
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De paragraaf luchtkwaliteit in de Wet milieubeheer voorziet ondermeer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt.
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3% ten opzichte van de grenswaarde). Het gaat hier bijvoorbeeld om woningbouwlocaties met één ontsluitingsweg en niet meer dan 1.500 nieuwe woningen, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen.
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking is getreden nadat de EU in april 2009 derogatie heeft verleend.

Als aannemelijk kan worden gemaakt dat aan één of meerdere van de bovengenoemde criteria wordt voldaan, kan het project zonder toetsing aan de gestelde grenswaarden voor luchtkwaliteit worden uitgevoerd.

In de Ministeriële regeling 'niet in betekenende mate bijdragen' zijn voor verschillende categorieën van projecten grenzen gesteld aan de projectomvang, waaronder een project met zekerheid NIBM bijdraagt aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht.

5.4.2 Doorvertaling bestemmingsplan

De realisatie van 24 woningen valt ruimschoots binnen de categorie NIBM. Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

5.5 Geur

5.5.1 Regelgeving

Vergunningplichtige veehouderijen moeten voor wat betreft geur van dierenverblijven voldoen aan de Wet geurhinder en veehouderij. Verder dienen op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de beste beschikbare technieken te worden toegepast. Veehouderijen die onder het Activiteitenbesluit vallen, moeten voldoen aan de in dat besluit genoemde minimumafstanden en of norm voor de geurbelasting tot geurgevoelige objecten.

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningen op grond van de Wet milieubeheer, waar het gaat om stank veroorzaakt door het houden van dieren. Daarnaast is de wet van belang in verband met de zogenoemde 'omgekeerde werking' in het kader van de ruimtelijke ordening. De Wgv kent een aantal standaardnormen. De Wgv stelt alleen eisen aan de geurhinder vanwege dierenverblijven. De Wgv maakt hierbij onderscheid tussen dieren met geuremissiefactoren en dieren zonder geuremissiefactoren:

- De wet schrijft voor dat bij dieren waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld de geurbelasting op een 'geurgevoelig object' niet meer mag bedragen dan een bepaalde waarde. De geuremissiefactoren zijn opgenomen in bijlage 1 van de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv).
- Voor dieren waarvoor geen geuremissiefactor is opgenomen, dient tenminste een minimale afstand tussen een veehouderij en een 'geurgevoelig object' te worden aangehouden.

De maximaal toegestane geurbelasting op 'geurgevoelige objecten' is bij dieren met een geuremissiefactor afhankelijk van de ligging van de objecten. Deze maximale waarde voor de geurbelasting is opgenomen in artikel 3 van de Wgv en wordt uitgedrukt in aantallen Europese odour units in een volume-eenheid lucht (OUe/m³). Hierbij wordt uitgegaan van de 98-percentiel geurconcentratie. Dat betekent dat de berekende geurconcentratie gedurende 98 procent van het jaar niet wordt overschreden.

Daarnaast hebben gemeenten de mogelijkheid gekregen om binnen een wettelijk bepaalde bandbreedte van deze standaardnormen af te wijken. Op deze wijze kan de gemeente een geurhinderbeleid vaststellen dat is afgestemd op de plaatselijke situatie.

5.5.2 Doorvertaling bestemmingsplan

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen agrarische bedrijven gevestigd die hinder veroorzaken. Het aspect 'geurhinder' vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

5.6 Externe veiligheid

5.6.1 Regelgeving

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen. Het beleid rondom externe veiligheid is vastgelegd in circulaires, regelingen, AMvB's en wetten.

In Nederland worden twee maten gehanteerd voor externe veiligheidsrisico's, namelijk het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Bij het *plaatsgebonden risico (PR)* gaat het om de kans per jaar dat een denkbeeldig persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen als deze persoon zich onafgebroken en onbeschermd in de nabijheid van een risicovolle inrichting of transportas bevindt. Het plaatsgebonden risico wordt weergegeven als een contour rondom de risicovolle inrichting of de transportas.

Het *groepsrisico (GR)* is de cumulatieve kans dat een (werkelijk) aanwezige groep van 10, 100 of 1.000 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico moet verantwoord worden voor het gebied waarbinnen zich de gevolgen van een incident met gevaarlijke stoffen voordoen. Dit is de zogenaamde 1 %-letaliteitsgrens; de afstand vanaf een risicobedrijf waarop nog slechts 1 % van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval op het risicobedrijf (invloedsgebied).

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein, bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken, LPG-tankstations en spoorwegemplacementen waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij woningen, kantoren, ziekenhuizen, scholen of winkels. Het besluit verplicht gemeenten en provincies wettelijk vanaf de inwerkingtreding van het besluit bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van ruimtelijke plannen met externe veiligheid rekening te houden. Het gaat daarbij niet alleen om het oprichten van of veranderen van inrichtingen of projecteren van nieuwe bestemmingen. Ook bij het vaststellen of herzien van een bestemmingsplan dient de externe veiligheid te worden beoordeeld. Het besluit is op 27 oktober 2004 in werking getreden.

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Daarin wordt geregeld hoe een gemeente moet omgaan met risico’s langs relevante buisleidingen. De hogedruk gasleidingen van de Gasunie zijn het meest relevant. De risico’s worden met name bepaald door de maximale druk en diameter van de leiding, maar ook door getroffen maatregelen.

Op 1 april 2015 is de Wet basisnet in werking getreden. De Wet basisnet voorziet in een wijziging van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (“Wvgs”) ter verankering van een landelijk basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het basisnet is een samenstel van wegen, binnenwateren en hoofdspoorwegen waaraan een bepaalde risicoruimte voor het vervoer van gevaarlijke stoffen wordt toegekend. Als deze risicoruimte, de zogenaamde risicoplafonds, door een groei van het vervoer van gevaarlijke stoffen wordt overschreden of dreigt te worden overschreden, dient de minister maatregelen te nemen. De risicoplafonds moeten daarnaast in acht worden genomen bij het toestaan van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van basisnetroutes. Op deze manier kan de veiligheid langs de transportroutes voor gevaarlijke stoffen in toenemende mate worden gegarandeerd. Gelijktijdig met de Wet Basisnet zijn ook andere regelingen in werking getreden zoals de wijziging van het Besluit vervoer gevaarlijke stoffen (Bvgs), de Regeling basisnet en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). In het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) is een aandachtgebied gedefinieerd waarbinnen het groepsrisico verantwoord dient te worden (200 meter). Buiten deze zone dient in het invloedsgebied alleen ingegaan te worden op de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid (beperkte verantwoording).

5.6.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Door de ODRA is een beoordeling gemaakt van het aspect externe veiligheid voor het plangebied (25 april 2016). Rondom het plangebied zijn conform de risicokaart van de provincie Gelderland de volgende externe veiligheidsbronnen relevant.

Risicobron	Dorpsstraat 1-3 Bemmel
Hogedruk aardgasleidingen (Bevb[1])	N.v.t., geen invloedsgebied over het plangebied.
Inrichtingen (Bevi[2])	N.v.t., geen invloedsgebied over het plangebied.
Transport gevaarlijke stoffen over de weg (Bevt[3])	Op ongeveer 920 meter ten noorden van het plangebied komt de A15 te liggen. Hiervoor is op 5 november 2015 het ontwerp Tracébesluit gepubliceerd. Het invloedsgebied ligt over het plangebied.
Transport gevaarlijke stoffen over het water (Bevt)	N.v.t., geen invloedsgebied over het plangebied.
Transport gevaarlijke stoffen over het spoor (Bevt)	Op ongeveer 980 meter ten noorden van het plangebied ligt de Betuweroute. Op ongeveer 3.060 meter ten westen van het plangebied ligt de spoorlijn Arnhem-Nijmegen. Het invloedsgebied van beide risicobronnen ligt over het plangebied.

Relevante externe veiligheidsbronnen omgeving plangebied

Plaatsgebonden risico

Het plangebied ligt buiten de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van de toekomstige A15, de Betuweroute en de spoorlijn Arnhem-Nijmegen. De plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van de diverse risicobronnen vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Groepsrisico

Het plangebied ligt in het invloedsgebied van de toekomstige A15, de Betuweroute en de spoorlijn Arnhem-Nijmegen. Aangezien het op meer dan 200 meter is gelegen van deze risicobron kan worden volstaan met een beperkte verantwoording groepsrisico. Hiervoor moet op basis van artikel 7 en 9 Bevt een beoordeling van rampbestrijding en zelfredzaamheid van personen ten gevolge van het transport van gevaarlijke stoffen plaatsvinden. De Veiligheidsregio heeft op PM aangegeven dat in dit geval sprake is van een standaardsituatie, waarvoor onderstaande verantwoordingstekst kan worden gehanteerd. Relevant hierbij is ook dat het ruimtelijke besluit geen betrekking heeft op het mogelijk maken van een (nog niet aanwezig) "bijzonder kwetsbare object", bestemd voor verminderd zelfredzame personen.

Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, zal de brandweer inzetten op het beperken of voorkomen van effecten. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij dat incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. Bij het genoemde incidentscenario is het advies om te schuilen in een gebouw en de ramen, deuren en ventilatieopeningen te sluiten. In het plangebied zijn voldoende mogelijkheden aanwezig om dit advies tijdig op te volgen.

Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

5.7 Waterhuishouding

5.7.1 Regelgeving

Algemeen

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Waterschap Rivierenland. Voor het plangebied is het volgende waterhuishoudkundige beleid van toepassing:

- Rijksbeleid: Waterwet, Nationaal Waterplan 2009 - 2015, Vierde Nota Waterhuishouding, Waterbeleid in de 21e eeuw en Nationaal Bestuursakkoord Water;
- Provinciaal beleid: Waterplan Gelderland, Waterhuishoudingsplan Gelderland (WHP3) en Gelders Milieuplan;
- Waterschapsbeleid: Waterbeheerprogramma 2016 – 2021 'Koers houden en kansen benutten', Nota riolering 'Samen door één buis' (2012) en de Keur voor waterkeringen en wateren;

Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, wordt door de overheid het volgende criterium met betrekking tot het duurzaam omgaan met water gehanteerd. Doordat een toename van het verhard oppervlak ertoe leidt dat het afvoerverloop niet meer natuurlijk is, is het beleid erop gericht het regenwater zoveel mogelijk te infiltreren naar het freatisch grondwater, waardoor een meer natuurlijk afvoerverloop ontstaat. Dit vertaalt zich in de volgende richtlijnen:

1. Nieuwe plannen dienen te voldoen aan het principe van het “hydrologisch neutraal” bouwen. Hierbij moet de hydrologische situatie, voor wat betreft de afvoer van hemelwater, minimaal gelijk blijven aan de oorspronkelijke situatie. De oorspronkelijke landelijke afvoer (naar het oppervlaktewater) mag niet overschreden worden.
2. In aansluiting op het landelijk beleid hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe met het schone hemelwater omgegaan kan worden.
3. Bij alle nieuwbouwplannen moet (vuil) afvalwater en (schoon) hemelwater gescheiden worden behandeld. Het schone en vuile water worden daarbij apart aangeleverd aan de riolering of, indien mogelijk, wordt het schone water aan de natuur teruggegeven. Dit is ook het geval als in openbaar gebied nog steeds een gemengd rioolstelsel aanwezig is.

Bij de inrichting, het bouwen en het beheer dienen zo min mogelijk vervuilende stoffen aan het bodem- en oppervlaktewatersysteem te worden toegevoegd. Hierbij verdient het materiaalgebruik speciale aandacht: uitloogbare of uitspoelbare bouwmaterialen dienen te worden vermeden teneinde watervervuiling te voorkomen.

Uitgangspunten Waterschap Rivierenland

De uitgangspunten die door het waterschap worden gehanteerd in het kader van de watertoets kunnen worden verwoord als:

a. Waterneutraal inrichten. Om te voorkomen dat door de aanleg van nieuw verhard oppervlak wateroverlast ontstaat, is de aanleg van extra waterberging van belang om het verlies aan waterberging in de bodem te compenseren.
b. Schoon inrichten. Om te voorkomen dat de waterkwaliteit van het oppervlaktewater negatief wordt beïnvloed. Binnen het stedelijk gebied zal daarom schoon hemelwater van nieuwbouwprojecten

gescheiden van het vuilwater dienen te worden afgevoerd: afkoppelen. Het waterschap streeft naar 100% afkoppeling van schoon hemelwater van verharde oppervlakken (gebouwen, wegen en ander terreinverharding).

c. Veilig inrichten. Door nieuwbouwplannen mag de veiligheid van een (primaire) waterkering, het waterkerend vermogen, niet worden aangetast. Dit geldt niet alleen voor de dijk zelf, maar tevens voor de beschermingszones ter weerszijden van de dijk.

Voor het lozen van overtollig hemelwater op het oppervlaktewater, hetzij rechtstreeks, hetzij via een bestaande of een nieuwe inrichting (zoals een regenwaterriool), is een watervergunning noodzakelijk. Daarnaast moeten in die gebieden die onderhevig zijn aan rivierkwel de effecten van de voorgenomen plannen op de kwel in beeld worden gebracht. Indien compensatie vereist is hanteert Waterschap Rivierenland de volgende twee ontwerpbuien ten aanzien van de benodigde bergingscapaciteit :

- De T=10+10% neerslag. Hierbij mag het peil (van het oppervlaktewater) niet meer dan 20 of 30 cm stijgen, afhankelijk van het deelgebied waarin de ontwikkeling plaats vindt. Vuistregel hierbij is 436 m^3 berging per ha verhard oppervlak, overeenkomend met een neerslag van 43,6 mm.
- De T=100+10%-neerslag. Hierbij is een peilstijging toegestaan tot laagste putdekselhoogte op wijkniveau. Vuistregel hierbij is 664 m^3 berging per ha verhard oppervlak, overeenkomend met een neerslag van 66,4 mm. Deze vuistregel geldt met name voor droogvallende voorzieningen.

Indien de waterberging wordt gerealiseerd in de vorm van droogvallende retentie, wordt onderscheid gemaakt tussen systemen waarbij infiltratie naar de ondergrond wel en niet mogelijk is. In dat laatste geval dient de bodem van de voorziening zich gelijk of hoger dan de GHG te bevinden en mag bij een ontwerpbui T=100+10% het systeem tot aan maaiveld gevuld zijn. De ledigingstijd van het systeem dient 48 tot 96 uur te bedragen.

Volgens de Beleidsregels Keur Waterschap Rivierenland geldt vanaf nieuw verhard oppervlak een vrijstelling van de compensatieplicht voor toename tot 500 m^2 voor stedelijk gebied en 1.500 m^2 voor het buitengebied. Als peildatum voor het eenmalig gebruik is 1 januari 2010 aangehouden, Dit betekent dat alleen aanspraak gemaakt kan worden op de vrijstelling als hier in het verleden (na 1 januari 2010) nog geen gebruik van is gemaakt.

5.7.2 Doorvertaling bestemmingsplan

In het plangebied is geen sprake van open water. In de huidige situatie is het plangebied, afgezien van een deel van de achtertuinen van de bestaande woningen, geheel verhard. Met de herontwikkeling zal het verharde oppervlak afnemen ten opzichte van de huidige situatie. Het nemen van compenserende maatregelen en/of het verder overleggen met het waterschap kan dan ook achterwege blijven.

5.8 Ecologie

5.8.1 Regelgeving

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. De Wnb kent drie algemene beschermingsregimes waarin de voorschriften van de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn en twee verdragen (Bern en Bonn) zijn geïmplementeerd en waarin aanvullende voorschriften zijn gesteld voor de dier- en plantensoorten die niet onder die specifieke voorschriften vallen, maar wel bescherming behoeven. In hoofdstuk 3 van de Wnb zijn de beschermingsregimes in drie aparte paragrafen neergelegd. Per beschermingsregime is bepaald welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Het gaat om de volgende beschermingsregimes:

1. Vogels (paragraaf 3.1): alle vogels in de zin van de Vogelrichtlijn;
2. Dieren en planten (paragraaf 3.2): alle dieren en planten, genoemd in de bijlagen bij de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn;
3. Overige soorten (paragraaf 3.3): soorten genoemd in de bijlage bij de Wnb, die niet onder de reikwijdte van paragraaf 3.2 vallen.

De verboden en afwijkingsmogelijkheden die zijn opgenomen in de paragrafen 3.1 en 3.2, zijn direct

overgenomen uit de genoemde richtlijnen en verdragen. Deze bepalingen zijn dus ook uitsluitend van toepassing op de soorten waarvoor dit onmiddellijk voortvloeit uit deze richtlijnen en verdragen. De bepalingen in paragraaf 3.3 zien op de “overige soorten” die zijn genoemd in de bijlagen A en B bij de Wnb. Laatstgenoemde groep is te vergelijken met de Tabel 2-soorten uit de Flora- en faunawet.

Artikel 3.1. Verboden m.b.t. van nature in Nederland in het wild levende vogels.

Het is verboden om:

1. Levende vogels opzettelijk te doden of te vangen.
2. Nesten, rustplaatsen en eieren opzettelijk te vernielen of te beschadigen of nesten van vogels weg te nemen.
3. Eieren van vogels te rapen en deze onder zich te hebben.
4. Vogels opzettelijk te storen.

Het verbod, bedoeld in het vierde lid, is niet van toepassing indien de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort.

Artikel 3.5. Verbodsbepalingen ten aanzien van soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn.

Het is verboden om:

1. Het is verboden in het wild levende dieren van deze soorten in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen.
2. Het is verboden dieren als bedoeld in het eerste lid opzettelijk te verstoren.
3. Het is verboden eieren van dieren als bedoeld in het eerste lid in de natuur opzettelijk te vernielen of te rapen.
4. Het is verboden de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van deze dieren te beschadigen of te vernielen.
5. Het is verboden planten van soorten uit de Habitatrichtlijn of het Verdrag van Bern in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen.

Artikel 3.10. Verbodsbepalingen t.a.v overige soorten (plant- en diersoorten).

Het is verboden om:

c) In het wild levende zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen en kevers van de soorten, genoemd in de bijlage, onderdeel A1, bij deze wet, opzettelijk te doden of te vangen.
d) De vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren als bedoeld in onderdeel a opzettelijk te beschadigen of te vernielen.
e) Vaatplanten van de soorten, genoemd in de bijlage, onderdeel B2, bij deze wet, in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen.

Verbodsbepalingen Wet natuurbescherming

De Wnb brengt voor de bescherming van soorten in ieder geval de volgende drie voor de praktijk belangrijke wijzigingen met zich:

1. Allereerst zal onder de Wnb niet langer de minister van Economische Zaken, maar gedeputeerde staten van de provincies het bevoegd gezag zijn voor het verlenen van ontheffingen.
2. Ten tweede kunnen de in de praktijk gehanteerde “tabelsoorten” niet langer gebruikt worden. In plaats daarvan zal met de nieuwe indeling van de Wnb gewerkt gaan worden.
3. Tot derde wijzigt de inhoud van de verboden en de ontheffingsgrondslagen.

In de Wet natuurbescherming worden de bevoegdheden van het rijk (RVO) aan de provincies overgedragen. Zij maken dan de afwegingen voor de vergunningen en ontheffingen. De beschermde status van soorten kan per provincie verschillen. Provincies hebben de bevoegdheid om bij provinciale verordening vrijstelling te verlenen voor nationaal beschermde soorten. Er is dan geen ontheffing nodig voor werkzaamheden.

Onder de Wet natuurbescherming geldt, net als onder de Flora- en faunawet, een zorgplicht. Iedereen dient voldoende zorg in acht te nemen voor dieren, planten en hun leefomgeving. Dit houdt onder andere in dat handelingen worden nagelaten die opzettelijk negatieve gevolgen hebben voor soorten of dat maatregelen worden genomen om negatieve gevolgen te voorkomen.

5.8.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Quickscan flora en fauna

In het kader van het bestemmingsplan is onderzoek uitgevoerd (SAB, 'Quickscan flora en fauna Bemmel, Oostervelden-Dorpsstraat', projectnummer 160292, 29 april 2016). Uit het onderzoek blijkt dat De Natuurbeschermingswet 1998 en de ligging van het plangebied ten opzichte van het GNN, GO, weidevogelgebied en ganzenfoerageergebied de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg staan.

Volgens verspreidingsgegevens van de NDFF komt een aantal strikt beschermde plant- en diersoorten in de buurt van het plangebied voor. De meeste van deze soorten zijn in de huidige situatie echter niet in het gebied te verwachten, omdat mede op basis van het veldbezoek is geconstateerd dat een geschikt leefgebied ontbreekt. Echter, van vleermuizen kan op basis van het veldbezoek de aanwezigheid niet op voorhand worden uitgesloten.

In de gebouwen in het plangebied zijn verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen niet op voorhand uit te sluiten. Aangezien de gebouwen gesloopt worden, gaan mogelijk verblijfplaatsen van vleermuizen verloren. Hierdoor kan sprake zijn van een overtreding van de wet. Een nader onderzoek naar verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen wordt noodzakelijk geacht om de haalbaarheid van het plan in het kader van de wet te kunnen bepalen.

Nader onderzoek vleermuizen

Naar aanleiding van de resultaten van bovengenoemde quickscan is een nader onderzoek uitgevoerd (SAB, 'Nader onderzoek Flora- en faunawet Vleermuizen Bemmel, Oostervelden-Dorpsstraat', projectnummer 160192.01, 4 november 2016). In het plangebied is één zomerverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis aanwezig. Alle verblijfplaatsen van vleermuizen zijn strikt beschermd. Dit is inclusief alle elementen die noodzakelijk zijn om deze verblijfplaatsen als zodanig te laten functioneren. In dit geval betekent dit dat de bomen rond het gebouw ook essentiële elementen zijn.

Het is nog niet duidelijk of de groenstructuren in het plangebied behouden blijven. Derhalve wordt uitgegaan van een worst-case scenario, waarin al het groen verdwijnt en er onvoldoende foerageergebied overblijft om de zomerverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis functioneel te houden.

Het uitvoeren van ruimtelijke ingrepen waarbij strikt beschermde soorten (zoals de gewone dwergvleermuis) worden verstoord is wettelijk gezien mogelijk als men in het bezit is van een ontheffing Flora- en faunawet c.q. Wet natuurbescherming. De gemeente zal deze dan ook aanvragen. Aangezien het treffen van mitigerende maatregelen zonder problemen uitvoerbaar is, is de verwachting dat deze ontheffing ook afgegeven zal worden. Het bestemmingsplan kan dan ook vooruitlopend op het verkrijgen van de ontheffing worden vastgesteld.

Het aspect 'ecologie' vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

5.9 Archeologie & cultuurhistorie

5.9.1 Regelgeving

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Met deze wetswijziging wordt de huidige Monumentenwet 1988 opgesplitst: een gedeelte (dat ziet op de fysieke leefomgeving) zal in 2019 opgaan in de Omgevingswet, het overige gedeelte is opgenomen in de nieuwe Erfgoedwet. Daarbij is voorzien in overgangsrecht. De bedoeling is dat in de Erfgoedwet een betere integratie met verschillende soorten erfgoed komt. Daarnaast worden de procedures uniformer en daarmee overzichtelijker.

Onderdelen van de Monumentenwet 1988 met betrekking tot de fysieke leefomgeving, worden opgenomen in de Omgevingswet. De aanwijzing van ruimtelijk cultureel erfgoed - beschermde stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen - en omgang met het cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving, komen in 2019 in de Omgevingswet terecht en zijn dus niet in de Erfgoedwet geregeld. Hierbij wordt wel als vuistregel gehanteerd: omgang met het erfgoed in de Omgevingswet, duiding van het erfgoed in de Erfgoedwet.

De inwerkingtreding van de Omgevingswet staat gepland voor 2019. Voor de onderdelen die in de Omgevingswet zullen worden opgenomen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen voor de periode 2016-2019. De bepalingen uit de Monumentenwet 1988 die in 2019 naar de Omgevingswet over zullen gaan, blijven van kracht tot de Omgevingswet in werking treedt.

5.9.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Archeologie

In het kader van het bestemmingsplan is onderzoek verricht (Econsultancy b.v., 'Archeologisch onderzoek Oostervelden te Bemmel in de gemeente Lingewaard ', rapportnummer 1776.002, 4 augustus 2016). Op grond van de resultaten van het bureau- en veldonderzoek adviseert Econsultancy om het plangebied nader te onderzoeken door middel van een IVO karterende en waarderende fase, proefsleuven (IVO-P). Behoud van de archeologische vindplaats bij een niet aangepaste uitvoering van de huidige plannen is, gezien de geringe diepteligging en de kwetsbaarheid van de archeologische resten, niet mogelijk.

Behoud van eventueel aanwezige archeologische waarden is mogelijk als de plannen dusdanig aangepast worden dat er archeologievriendelijk gebouwd wordt (op schroefpalen) en er, afgezien van de funderingen, niet dieper ontgraven wordt dan 30 cm onder het huidige maaiveld. Het verstoringsoppervlak ten behoeve van de funderingen (breedte 50 cm en diepte 80 cm) bedraagt ongeveer 1% van het plangebied. Als het niet mogelijk is om archeologie vriendelijk te bouwen is, gezien de geringe diepteligging en de kwetsbaarheid van de archeologische resten, vervolgonderzoek noodzakelijk.

Indien besloten wordt dat de bouw onveranderd doorgaat en derhalve de vindplaats niet behouden kan worden, is het wenselijk het proefsleuvenonderzoek zo snel mogelijk te laten uitvoeren. Dit om in een vroeg stadium over voldoende gegevens te kunnen beschikken op grond waarvan het bevoegd gezag Gemeente Lingewaard een besluit kan nemen met betrekking tot het al dan niet (geheel) opgraven van de vindplaats.

Binnen het centrale deel van het plangebied, waar het bodemprofiel is verstoord en waar dus geen archeologische waarden worden verwacht, wordt geadviseerd geen vervolgonderzoek te laten uitvoeren.

Cultuurhistorie

De Dorpsstraat is een historische hoofdstructuurweg met een gevarieerde bebouwing en bouwhoogten. Het pad aan de westzijde van het plangebied betreft het restant van wat ooit de doortrekking van de Flierenhofstraat was. Deze weg staat al aangegeven op de oude historische kaarten van 1830.

In het plangebied is geen sprake van Rijksmonumenten of gemeentelijke monumenten. Met de herontwikkeling vindt invulling van het plangebied plaats waarbij zoveel als mogelijk wordt aangesloten op de karakteristiek van de omgeving. Daarnaast zal de belevingskwaliteit van het westelijk gelegen pad worden vergroot, door het zicht op de binnentuin.

Conclusie

De aspecten 'archeologie' en 'cultuurhistorie' vormen geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

5.10 Leidingen

In of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen hoofdtransportleidingen of persleidingen van water, olie, gas, brandstof en/of hoogspanningsleidingen gelegen, die in het kader van het bestemmingsplan op de verbeelding met bijbehorende bebouwingsvrije zones dienen te worden opgenomen.

5.11 Vormvrije MER-beoordeling

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

De consequentie van de nieuwe regeling is dat in elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

In bijlage D van het Besluit m.e.r. is een groot aantal activiteiten genoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Eén van de genoemde activiteiten betreft ‘de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen’ (activiteit D11.2). Deze activiteit is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien deze betrekking heeft op een oppervlakte van 100 ha of meer of een aangesloten gebied van 2.000 of meer woningen omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m^2 of meer.

De voorgenomen activiteiten in het plan liggen ruim onder de plandrempel waarvoor conform het Besluit m.e.r. een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. Gelet hierop, kan worden geconcludeerd dat de drempelwaarden niet worden overschreden, waardoor in onderhavig plan kan worden volstaan met het uitvoeren van een zogenaamde ‘vormvrije m.e.r.-beoordeling’. De in dit hoofdstuk beschreven onderzoeksresultaten voldoen niet alleen aan de onderzoeksverplichting van het Besluit ruimtelijke ordening, maar kunnen ook worden opgevat als de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Daarbij kan worden geconcludeerd dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Alle kosten die gemaakt moet worden het opstellen van een bestemmingplan zijn voor rekening van de ontwikkelende partij (Waardwonen). Hiervoor is een overeenkomst afgesloten, waarin ook de afwikkeling van eventuele verzoeken tot tegemoetkoming in planschade is geregeld. Hiermee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente afdoende geregeld.

6.2 Overleg

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) staat dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moet plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk, die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De eventueel ingediende reacties worden vervolgens van een gemeentelijke reactie voorzien.

6.3 Inspraak

Het voorontwerp-bestemmingsplan zal op grond van de gemeentelijke inspraakverordening voor een ieder ter inzage liggen. De eventueel ingediende reacties worden vervolgens van een gemeentelijke reactie voorzien.

6.4 Zienswijzen

Gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening, wordt het ontwerpbestemmingsplan gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan een ieder zienswijzen indienen. De eventueel ingebrachte zienswijzen worden vervolgens van een gemeentelijke reactie voorzien.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 het plan:

het bestemmingsplan 'Kom Bemmel, woningbouw Dorpsstraat - Oostervelden' met identificatienummer NL.IMRO.1705.169-ON01 van de gemeente Lingewaard;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aaneengesloten woning:

een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van meer dan twee aaneengebouwde woningen, niet zijnde een gestapelde woning;

1.4 aan-huis-verbonden beroep:

het door de bewoner van de woning beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch, of hiermee gelijk te stellen gebieden, alsmede kappers, schoonheidssalonnen, hondentrimsalonnen en pedicures, die door hun beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, niet zijnde detailhandel, behoudens de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten;

1.5 aan-huis-verbonden bedrijf:

het door de bewoner van de woning bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, niet zijnde detailhandel, behoudens de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten;

1.6 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.7 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betref;

1.8 achtergevelbouwgrens:

de bouwgrens aan de van de weg gekeerde zijde van het perceel, die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze regels toegelaten afwijkingen;

1.9 antenne-installatie:

Installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbijbehorende bevestigingsconstructie;

1.10 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.11 bebouwingspercentage:

een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van de aanduiding 'bouwvlak' aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.12 begane grondvloer:

de vloer, die nagenoeg op het niveau van het peil ligt;

1.13 bestaand:

- bij bebouwing: bebouwing zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;
- bij gebruik: gebruik zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;

1.14 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.15 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.16 bijgebouw:

een met het hoofdgebouw verbonden of daarvan vrijstaand gebouw, dat door zijn ligging, constructie of afmeting ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw;

1.17 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en/of het vergroten van een bouwwerk;

1.18 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.19 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan;

1.20 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.21 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.22 bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.23 coffeeshop:

gelegenheid waar handel in en/of gebruik van softdrugs plaatsvindt;

1.24 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.25 dienstverlening:

het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten welke bestaan uit het verlenen van diensten aan derden met of zonder rechtstreeks contact met het publiek;

1.26 erf:

de gronden, niet zijnde de aanduiding 'bouwvlak', waarbinnen volgens dit plan bij de bestemming behorende bebouwing is toegestaan;

1.27 erker:

een bijgebouw in één bouwlaag aan de voor- en/of zijgevel van een woning;

1.28 evenement:

een één of meerdaagse voor het publiek toegankelijke verrichting van vermaak;

1.29 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.30 geluidzoneringsplichtige inrichting:

een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld;

1.31 gestapelde woningen:

boven dan wel beneden en/of naast elkaar gesitueerde woningen waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid, al dan niet direct vanaf het voetgangersniveau, gewaarborgd is;

1.32 half-vrijstaande woning:

een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van twee aaneengebouwde woningen;

1.33 hoofdgebouw:

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is;

1.34 hoogtescheidingslijn:

een lijn, die de scheiding vormt tussen de gedeelten van een bestemmingsvlak waarop verschillende hoogten zijn toegelaten;

1.35 horecabedrijf:

een bedrijf dat tot doel heeft het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf en/of ter plaatse nuttigen van voedsel en dranken en/of het exploiteren van een zaalaccommodatie, een en ander gepaard gaande met dienstverlening, niet zijnde coffeeshops;

1.36 inwoning:

het bewonen van een woonruimte die deel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden in gebruik is genomen, met dien verstande dat dit slechts toegestaan is in het hoofdgebouw, dan wel in met het hoofdgebouw verbonden bijgebouwen en dat woningsplitsing en/of kamerbewoning niet toegestaan is;

1.37 kamerbewoning:

het gebruik van een hoofdgebouw of met het hoofdgebouw verbonden bijgebouwen door meer dan twee onzelfstandige huishoudens;

1.38 kantine

een restauratieve voorziening ten dienste van een bedrijf of instelling, gericht op het verstrekken van etenswaren, eenvoudige maaltijden en/of dranken aan de reguliere gebruikers en bezoekers van dat bedrijf of die instelling, met inbegrip van een bijbehorend terras.

1.39 kantoren:

het bedrijfsmatig verstrekken van administratieve werkzaamheden ten behoeve van derden;

1.40 maatschappelijk:

het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening, waaronder:

- gezondheidszorg; en/of
- zorg en welzijn; en/of
- jeugd/kinderopvang; en/of
- onderwijs; en/of
- religie; en/of
- uitvaart/begraafplaats en/of
- bibliotheken; en/of
- openbare dienstverlening; en/of
- verenigingsleven;

1.41 nutsvoorziening:

voorziening ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer;

1.42 ondergeschikt bouwdeel:

een buiten de gevel of dakvlakken uitstekend ondergeschikt deel van een bouwwerk, zoals een balustrade of dakkapel, met uitzondering van een uitgebouwd gedeelte van een gebouw dat dient ter uitbreiding van het oppervlak;

1.43 overig bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.44 overkapping:

een bouwwerk met een open constructie zonder eigen wanden;

1.45 pand:

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

1.46 peil:

a. gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – peilmeetvlak': 11,11 meter boven Nieuw Amsterdams Peil (N.A.P.);
b. in andere gevallen:
    1. voor een bouwwerk waarbij geen sprake is van een toegang: het gemiddelde afgewerkte maaiveld ter plaatse van dat bouwwerk;
    2. voor erfafscheidingen, terreinafscheidingen, tuinhekken, (tuin)muren en keermuren: het afgewerkte terrein ter plaatse van elk gedeelte van dat bouwwerk (de voet van de erfafscheiding of terreinafscheiding enz., gemeten aan de laagste zijde);

1.47 productiegebonden detailhandel:

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

1.48 seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, of een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.49 terras:

een buiten de besloten ruimte van een inrichting liggend deel van een horecabedrijf waar sta- of zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding dranken kunnen worden geschonken of spijzen voor directe consumptie kunnen worden bereid of verstrekt;

1.50 volumineuze goederen:

goederen die vanwege hun omvang en aard een groot uitstallingsoppervlak nodig hebben;

1.51 voorgevelbouwgrens:

de bouwgrens, waar de voorgevel van een hoofdgebouw op moet zijn georiënteerd die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze regels toegelaten afwijkingen;

1.52 voorgevellijn:

de denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen;

1.53 wet/wettelijke regelingen:

indien en voorzover in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d., dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan, tenzij anders bepaald;

1.54 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.2 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van kleine bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.4 bruto bebouwd oppervlak van een bouwwerk:

de verticale projectie op het horizontale vlak van alle bouwwerken;

2.5 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend;

2.6 de hoogte van een antenne-installatie:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van de antenne-installatie.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsbepalingen

Artikel 3 Verkeer - Verblijfsgebied

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie;
b. voet- en rijwielpaden;
c. parkeervoorzieningen;
d. groenvoorzieningen, waaronder bermen en beplanting;
e. jongerenontmoetingsplaatsen;
f. hondenuitlaatplaatsen;
g. kunstwerken;
h. nutsvoorzieningen;
i. straatmeubilair;
j. waterlopen en waterpartijen;
k. duikers;
l. oeververbindingen (bruggen);
m. evenementen;
n. terrassen;
o. evenementen, waarbij voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 3.3.2.

3.2 Bouwregels

3.2.1

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en jongerenontmoetingsplaatsen worden gebouwd;
b. de maximale bouwhoogte bedraagt 3 m;
c. de maximale oppervlakte van nutsvoorzieningen bedraagt 25 m^2 en van bouwwerken ten behoeve van jongerenontmoetingsplaatsen 30 m^2.

3.2.2

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

a. de hoogte van overige bouwwerken mag maximaal 5 m bedragen, met uitzondering van kunstwerken;
b. in afwijking van het bepaalde sub a mag de hoogte van:
   1. lichtmasten maximaal 12 m bedragen;
   2. overige bouwwerken ten behoeve van jongerenontmoetingsplaatsen maximaal 3 m bedragen;
c. er zijn geen overige bouwwerken ten behoeve van terrassen toegestaan;
d. de maximale oppervlakte van bouwwerken ten behoeve van jongerenontmoetingsplaatsen bedraagt 30 m^2.

3.3 Specifieke gebruiksvoorschriften

3.3.1

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

3.3.2

Evenementen zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden:

a. het evenement is toegestaan overeenkomstig de bepalingen in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV).
b. het evenement duurt maximaal 15 dagen aaneengesloten, inclusief het opbouwen en afbreken van voorzieningen ten behoeve van het evenement.
c. een locatie wordt niet meer dan 3 maal per jaar voor een evenement gebruikt.
d. er vindt geen horeca ter plaatse plaats, anders dan inherent aan het toegestane evenement.
e. er vindt geen detailhandel ter plaatse plaats, anders dan ondergeschikt en inherent aan het toegestane evenement, met uitzondering van vlooien- en/of rommelmarkten.
f. er vindt geen recreatief nachtverblijf ter plaatse plaats.
g. in de parkeerbehoefte wordt in voldoende mate voorzien.
h. het evenement leidt niet tot onevenredige aantasting van bestaande natuurlijke, landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden.
i. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van:
    1. de verkeersveiligheid;
    2. de milieusituatie;
    3. het woon- en leefklimaat;
    4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende grond.

3.4 Wijzigingsbevoegdheid

3.4.1 Wijziging in de bestemming 'wonen'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen', met dien verstande dat er uitsluitend gewijzigd mag worden in 'Wonen' al dan niet met de nadere aanduiding 'erf'. Het toevoegen van een bouwvlak is niet toegestaan.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, met dien verstande dat maximaal 40% van het grondvloeroppervlak van de woning mag worden gebruikt ten behoeve van het aan-huis-verbonden beroep, met een maximum van 45 m^2;
b. voet- en rijwielpaden;

Met de daarbij behorende:

c. tuinen;
d. groenvoorzieningen, waaronder bermen en beplanting;
e. parkeervoorzieningen;
f. straatmeubilair;
g. waterlopen en waterpartijen;
h. duikers.

4.2 Bouwregels

4.2.1

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
b. ter plaatse van de onderstaand opgesomde aanduidingen mogen uitsluitend de woningtypen worden gebouwd zoals aangegeven in onderstaand schema:

Aanduiding	**Woningtype**
'gestapeld'	gestapelde woningen

c. het aantal wooneenheden mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' met deze aanduiding is aangeduid;
d. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' met deze aanduiding is aangeduid.

4.2.2

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. de bijgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
b. de minimale afstand tot de voorgevellijn bedraagt 3 m;
c. de goothoogte voor met het hoofdgebouw verbonden bijgebouwen mag niet hoger zijn dan de eerste volledige bouwlaag boven het peil;
d. de bouwhoogte voor met het hoofdgebouw verbonden bijgebouwen bedraagt maximaal 5,5 m, met dien verstande dat de bouwhoogte minimaal 1,5 m onder de nok van het hoofdgebouw gelegen dient te zijn. Doorgetrokken schuintes zijn wel toegestaan;
e. de maximale goothoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt 3,5 m en de maximale bouwhoogte bedraagt 5,5 m.

4.2.3

Voor het bouwen van erkers op de gronden die niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' of ter plaatse van de aanduiding 'erf' gelden de volgende bepalingen:

a. op de gronden zijn uitsluitend erkers toegestaan;
b. de breedte van een erker bedraagt aan de voorzijde maximaal 60% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw en aan de zijgevel maximaal 50% van de breedte van de zijgevel van het hoofdgebouw;
c. de maximale hoogte van een erker bedraagt het vloerpeil van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
d. de maximale diepte van de erker bedraagt 25% van de diepte van de gronden, met een maximum van 1,5 m;
e. erkers op hoeken van een hoofdgebouw zijn niet toegestaan.

4.2.4

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen voor de voorgevellijn maximaal 1 m mag bedragen;
b. in afwijking van het bepaalde in sub a mag de hoogte van erf- en terreinafscheidingen bij hoekwoningen, aan de zijde van het zijerf dat grenst aan de openbare weg of het openbaar groen, tot 3 m uit de voorgevellijn maximaal 1 m bedragen;
c. de hoogte van andere overige bouwwerken mag niet meer dan 2,5 m bedragen.

4.2.5

Voor het bouwen van overkappingen gelden de volgende bepalingen:

a. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan 3 m bedragen;
b. het bebouwde oppervlakte mag niet meer dan 20 m^2 bedragen;
c. het bebouwingspercentage van het gehele perceel mag niet meer bedragen dan 50%, met dien verstande dat het hoofdgebouw niet meegerekend wordt;
d. de overschrijding van de voorgevelrooilijn mag niet meer bedragen dan 1,5 m.

4.3 Specifieke gebruiksvoorschriften

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

a. het wonen in vrijstaande bijgebouwen;
b. kamerbewoning;
c. seksinrichtingen.

Artikel 5 Waarde - Archeologie

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Algemeen

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.

5.1.2 Regels vanwege samenvallende bestemmingen

Al hetgeen in deze regels omtrent de onderliggende bestemmingen binnen het gebied met de bestemming 'Waarde - Archeologie' is toegestaan, is uitsluitend toelaatbaar indien uit onderzoek blijkt, dat één en ander geen aantoonbare negatieve invloed heeft op aanwezige archeologische waarden.

5.2 Bouwregels

5.2.1

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.

5.2.2

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen dan wel overige bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van:

a. ver-/nieuwbouw van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot of veranderd;
b. de bouw van een bijgebouw of de uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw met ten hoogste 10 $m^{2.}$

5.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.3.1

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren :

a. het aanleggen van verhardingen, zulks indien de oppervlakte van de aan te brengen verharding meer bedraagt dan 10 m^2;
b. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven of ophogen;
c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
d. het uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m ten opzichte van het maaiveld, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, aanleggen van drainage en ontginnen;
e. het aanleggen van kabels en leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
f. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand.

5.3.2

Het verbod als bedoeld in 5.3.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

5.3.3

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 5.3.1 zijn slechts toelaatbaar, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van de in lid 5.1 genoemde doeleinden.

5.3.4

De omgevingsvergunning als bedoeld in 5.3.1 wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarden van het terrein waarvoor de omgevingsvergunning wordt aangevraagd, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

5.4 Wijzigingsbevoegdheid

5.4.1 Wijziging verwijderen Waarde - Archeologie

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin, dat de bestemming 'Waarde - Archeologie' (geheel of gedeeltelijk) van de kaart wordt verwijderd, als op basis van archeologisch onderzoek, dat voldoet aan de normen van de archeologische beroepsgroep, geen archeologische waarden zijn vastgesteld. Alvorens een wijziging wordt uitgevoerd wordt advies ingewonnen bij de regionaal archeoloog.

Hoofdstuk 3 Algemene bepalingen

Artikel 6 Antidubbeltelbepaling

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Algemene bepaling m.b.t. ondergronds bouwen

7.1.1 Ondergrondse werken

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

7.1.2 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende bepalingen:

a. ondergrondse bouwwerken (waaronder zwembaden) zijn uitsluitend toegestaan binnen de gronden waar volgens de desbetreffende regels hoofd- dan wel bijgebouwen zijn toegestaan;
b. het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil, vermeerderd met 15 m^2 ten behoeve van lichttoetreding;
c. in aanvulling op het bepaalde in sub a en sub b is maximaal 1 niet-overdekt zwembad toegestaan onder de volgende voorwaarden:
    1. het zwembad dient te worden gebouwd achter de achtergevel of het verlengde daarvan en op een afstand van minimaal 1 m van de perceelsgrens;
    2. de maximale hoogte van de zwembadrand bedraagt 0,5 m boven peil;
d. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 3,5 m onder peil, met dien verstande dat een randvoorziening ten behoeve van de waterhuishouding (bergbassins) tot maximaal 6 m onder peil gebouwd mag worden.

7.1.3 Omgevingsvergunning ondergronds bouwen

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning toestemming verlenen af te wijken van het bepaalde in artikel 7.1.2 sub d voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 m onder peil onder de voorwaarde dat:

a. de waterhuishouding niet wordt verstoord;
b. geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.

7.2 Algemene bepaling m.b.t. ondergeschikte bouwdelen

7.2.1 Overschrijding bouw- en bestemmingsgrenzen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, gevel- en kroonlijsten, regenpijpen, stoeptreden, luifels, installaties, balkons en overstekende daken, buiten beschouwing gelaten; de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen mag daarbij niet meer dan 1,0 m bedraagt, met dien verstande dat voor balkons de overschrijding niet meer dan 2,0 m bedraagt.

7.2.2 Overschrijding bouwhoogte

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen is overschrijding van de bouwhoogte toegestaan door ondergeschikte bouwdelen, als gevelversieringen, ventilatiekanalen, installaties, regenpijpen, liftkokers, trappenhuizen e.d.; de overschrijding van de maximaal toegestane bouwhoogte mag daarbij niet meer dan 1,0 m bedraagt, met dien verstande dat voor liftkokers en trappenhuizen de overschrijding niet meer dan 2,0 m bedraagt.

7.3 Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten

7.3.1 Toelaatbaarheid grotere maten

Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge Hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

7.3.2 Toelaatbaarheid kleinere maten

In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge Hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

7.3.3 Heroprichting

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in artikel 7.3.1 en 7.3.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

7.4 Parkeren

7.4.1 Algemeen

Bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen of voor afwijken geldt de regel dat ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's en fietsen in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw hoort en dienen dienen in stand gehouden te worden . Daarbij moet worden voldaan aan de normen in de beleidsregels, zoals deze zijn neergelegd in de Nota “Parkeernormen 2008 Gemeente Lingewaard”. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, moet rekening worden gehouden met deze wijziging.

7.4.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.4.1 mits:

a. op eigen terrein in onvoldoende mate in de parkeerbehoefte kan worden voorzien en uit een parkeerbalansberekening blijkt dat er op andere wijze in de parkeerbehoefte kan worden voorzien;
b. de situering van de parkeerplaatsen het stedenbouwkundig beeld van de omgeving, de verkeersveiligheid en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig aantast.

7.5 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De regels van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

a. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
b. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
c. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
d. de ruimte tussen bouwwerken.

Artikel 8 Algemene wijzigingsbepalingen

8.1 Algemene wijziging

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van het aanpassen van opgenomen bepalingen in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. 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,
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. 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.

b. 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%.

c. 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.

9.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde in sub a te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. 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.

d. 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 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan 'Kom Bemmel, woningbouw Dorpsstraat - Oostervelden'.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van .....

……

De voorzitter,
…….

De griffier,
……

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Lijst van bedrijfsactiviteiten