

Bestemmingsplan

Bemmel, Hof van Ambe

Gemeente Lingewaard



Bemmel, Hof van Ambe

COLOFON

Gegevens over het plan:

Plannaam:	Bemmel, Hof van Ambe
Identificatienummer:	NL.IMRO.1705.171-ON01
Status:	ontwerp
Datum:	augustus 2017
Projectnummer Buro SRO:	29.40.05

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever:	Meuwsen Betuwe Vastgoed 1 BV
Contactpersoon opdrachtgever:	E. Joosten (Joosten Architecten)
Betrokken ambtenaar:	T. Meulendijks/A. Akkerman
Projectleider Buro SRO:	E. Mekelenkamp

Gegevens Buro SRO:

Projectleider Buro SRO:	
Bezoekadres vestiging Arnhem:	Sweerts de Landasstraat 50, 6814 DG te Arnhem
Telefoon:	026 – 35 23 125
E-mail:	arnhem@buro-sro.nl
Internet:	www.buro-sro.nl

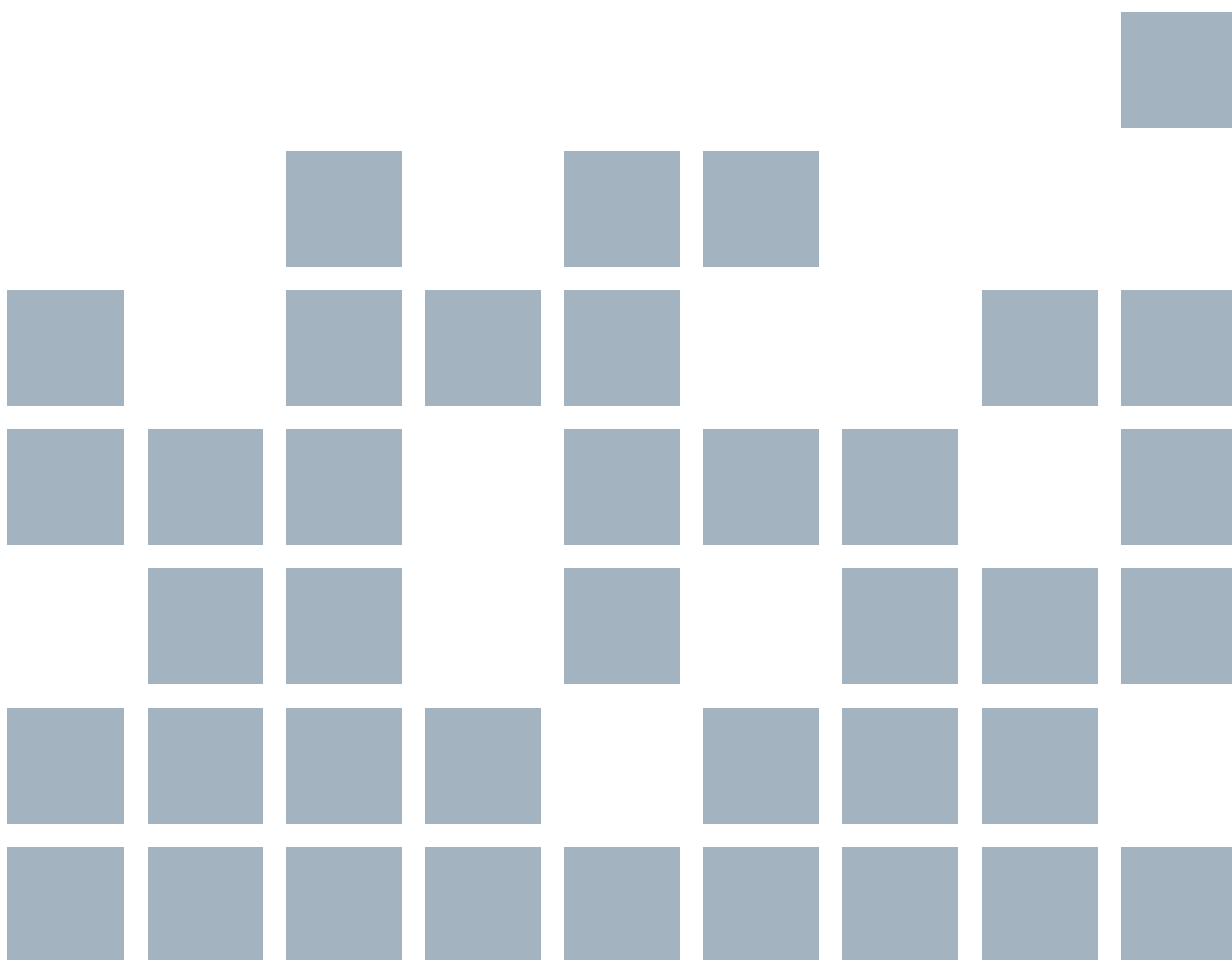


Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan	6
1.2 Ligging plangebied	6
1.3 Opbouw bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2 Het initiatief	8
2.1 Huidige situatie	8
2.2 Toekomstige situatie	9
Hoofdstuk 3 Beleidskader	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal beleid	12
3.3 Gemeentelijk beleid	13
Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid	16
4.1 Milieu	16
4.2 Water	19
4.3 Verkeer	21
4.4 Ecologie	21
4.5 Archeologie en cultuurhistorie	22
4.6 Explosieven	24
4.7 Economische uitvoerbaarheid	25
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	26
5.1 Algemeen	26
5.2 Verbeelding	26
5.3 Planregels	26
5.4 Wijze van bestemmen	27
Hoofdstuk 6 Procedure	28
6.1 Algemeen	28
6.2 Verslag artikel 3.1.1 Bro overleg	28
6.3 Verslag inspraak	28
6.4 Verslag zienswijzen	28
Bijlagen bij de toelichting	29
Bijlage 1 Bodemonderzoek	31
Bijlage 2 Quickscan flora en fauna	33
Bijlage 3 Archeologisch onderzoek	35
Bijlage 4 Notitie niet-gesprongen explosieven	37

Regels		39
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	41
Artikel 1	Begrippen	41
Artikel 2	Wijze van meten	45
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	46
Artikel 3	Verkeer - Verblijfsgebied	46
Artikel 4	Wonen	47
Hoofdstuk 3	Algemene Regels	50
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	50
Artikel 6	Algemene bouwregels	50
Artikel 7	Algemene wijzigingsregels	51
Artikel 8	Algemene procedureregels	51
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	52
Artikel 9	Overgangsrecht	52
Artikel 10	Slotregel	52
 Bijlagen bij de regels		 53
Bijlage 1	Lijst van bedrijven	55

Toelichting



Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

De initiatiefnemer Meuwsen Vastgoed B.V. is voornemens om op de locatie Van Ambestraat 29 in Bemmels 8 woningen te realiseren. Op de locatie is momenteel het voormalige Nuon kantoor gesitueerd. Het pand staat leeg en is in verouderde staat.

De realisatie van woningen op de betreffende locatie is strijdig met het geldende bestemmingsplan, maar omdat het initiatief past op de locatie en gewenst is wordt medewerking verleend. Via voorliggend document wordt gemotiveerd waarom medewerking wordt verleend en waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de zuidwestzijde van de bebouwde kom van Bemmels. Rondom het plangebied bevinden zich woningen. Navolgende afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.



Ligging locatie in Bemmels (ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Opbouw bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is een bindend plan voor zowel overheid als burgers. In een bestemmingsplan wordt de bestemming, ofwel de functie van de grond aangewezen. Ook geeft het bestemmingsplan regels over het gebruik van de grond en wat daarop gebouwd mag worden. Omgevingsvergunningen moeten worden getoetst aan het bestemmingsplan. Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, een verbeelding en planregels.

Toelichting

De toelichting wordt opgesteld overeenkomstig artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In de toelichting is opgenomen:

- een verantwoording van de in het plan gemaakte keuze van bestemmingen;
- een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding;
- de uitkomsten van het in artikel 3.1.1 Bro bedoelde overleg;
- de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek;
- een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken;
- de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan.

Omdat bij de voorbereiding van het bestemmingsplan geen milieueffectrapport als bedoeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer is opgesteld, worden in de toelichting, conform artikel 3.1.6 lid 2 Bro, ten minste neergelegd:

- een beschrijving van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden;
- voor zover nodig een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met overige waarden van de in het plan begrepen gronden en de verhouding tot het aangrenzende gebied;
- een beschrijving van de wijze waarop krachtens hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer vastgestelde milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken.

Verbeelding

De verbeelding, een kaart, geeft de bestemming van de grond aan met daarbij eventuele aanduidingen zoals bouwvlakken. Door op de verbeelding te kijken is te zien welke bestemmingen en mogelijke aanduidingen er gelden. De verbeelding omvat de laatste afspraken over InformatieModel Ruimtelijke Ordening (IMRO) en Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

Planregels

De planregels geven de gebruiksmogelijkheden aan van de grond en, vaak, ook op welke wijze de gronden bebouwd mogen worden. In het vormgeven van de planregels wordt aangesloten bij de SVBP 2012.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het initiatief beschreven. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante Rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleid en de relevante wetgeving opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst aan de hand van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Tevens wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de economische haalbaarheid van het plan. In hoofdstuk 5 wordt vervolgens een juridische planbeschrijving gegeven. Tot slot bevat hoofdstuk 6 de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan, waarbij de uitkomsten van de overlegmomenten zijn opgenomen.

Hoofdstuk 2 Het initiatief

In dit hoofdstuk komt het initiatief aan bod. Daartoe wordt eerst inzicht gegeven in de huidige functie(s) en bebouwing in het plangebied. Daarbij wordt mede de relatie met de omgeving betrokken. Daarna wordt ingezoomd op het beoogde initiatief.

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen aan het doodlopende deel van de Van Ambestraat. De Van Ambestraat vormt een verbinding tussen de Vossenhol en het centrum van Bommel. Op navolgende afbeelding is de begrenzing van het plangebied te zien. Te zien is dat het plangebied is omgeven door achterkanten van omliggende woningen. Aan de zuidzijde van het perceel ligt nog een uitrit richting de zuidelijk gelegen Bosweistraat.



Luchtfoto met ligging locatie (bron: Google Maps)

In de huidige situatie bestaat het plangebied uit een perceel met een bedrijfsgebouw in het midden met daaromheen hoofdzakelijk verharding. Op het terrein zijn enkele garages/bergingen aanwezig. Aan de oostzijde is een groenstrook aanwezig die al jaren niet is onderhouden. De bedrijfsruimte staat momenteel leeg en het terrein is niet toegankelijk (afgesloten met hekken). De navolgende foto biedt een impressie van het pand (bij het maken van de foto was het pand tijdelijk bewoond).



Impressie bestaande situatie van het gebouw

2.2 Toekomstige situatie

De initiatiefnemer is voornemens om de huidige bedrijfsruimte te slopen en op de locatie 8 woningen te realiseren. Het plan voorziet in de realisatie van 4 tweekappers, bestaande uit twee lagen met kap. Op navolgende afbeeldingen is een impressie te zien van het plan.



Situering woningen (bron: Joosten Architecten)



Impressie ontwerp woningen

Te zien is dat de tweekappers op het nieuw te realiseren hofje zijn georiënteerd. Dit hofje vormt een logische beëindiging van het (in de huidige situatie) doodlopende deel van de Van Ambestraat. De tuinen van de woningen grenzen aan de tuinen van de omliggende woningen. Hierdoor past het plan goed in de stedenbouwkundige structuur van dit deel van Bommel. De ontwikkeling sluit goed aan bij de bouwmassa's en verschijningsvorm van de bestaande woningen aan de Van Ambestraat.

Centraal op het hofje is een parkeerplaats gesitueerd voor 8 auto's. Hier is ook ruimte voor een enkele boom. Verder is geen openbaar groen aanwezig, overig groen ligt in de tuinen van de woningen. Waar mogelijk worden bestaande bomen gespaard bij deze ontwikkeling. Ten opzichte van de bestaande situatie neemt de hoeveelheid verharding af.

Aan de zuidzijde van het plangebied is in de bestaande situatie een inrit aanwezig die aansluit op de Bosweistraat. Deze inrit heeft met de uitvoering van dit plan geen functie meer. De grond van de inrit wordt (mogelijk) verkocht aan de eigenaren van naastgelegen kavels.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Gebiedsgericht

De SVIR benoemt een aantal aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Het betreft de bescherming van de waterveiligheid aan de kust en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, de uitoefening van defensietaken, de ecologische hoofdstructuur, de elektriciteitsvoorziening, de toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet en de veiligheid rond rijkswaagen. Voorts betreft het enkele specifieke gebieden zoals de mainportontwikkeling van Rotterdam en Schiphol.

In het Barro heeft het Rijk voor deze onderwerpen regels opgesteld waarmee de SVIR juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend vastgelegd.

In de SVIR worden, naast de onderwerpen van nationaal belang, accenten geplaatst op het gebied van bestuurlijke verantwoordelijkheden. Het beleid betekent een decentralisatie van rijkstaken en bevoegdheden. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en lagere overheden, burgers en bedrijven krijgen, zolang het nationaal belang niet in het geding is, de ruimte om oplossingen te creëren.

Ladder duurzame verstedelijking

Een meer algemeen onderwerp uit de SVIR is "duurzame verstedelijking". Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. Het gebruik van deze ladder is opgenomen in het Bro (artikel 3.1.6 onder 2).

De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. De ladder bestaat uit drie 'treden' die doorlopen moeten worden om te bezien of een ontwikkeling bijdraagt aan duurzame verstedelijking:

1. de voorgenomen stedelijke ontwikkeling dient te voorzien in een actuele regionale behoefte;
2. indien uit stap 1 volgt dat de ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte moet beschreven worden in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
3. indien uit stap 2 blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Het Bro beschrijft wat een stedelijke ontwikkeling is. Daar wordt het volgende onder verstaan: 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt het volgende verstaan: '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'.

Door het ministerie van Infrastructuur en Milieu is een handreiking gemaakt. Deze 'handreiking ladder voor duurzame verstedelijking' werkt verder uit hoe met de ladder omgegaan moet worden. Voor een verdere uitleg van de ladder duurzame verstedelijking wordt naar die handreiking verwezen.

Planspecifiek

Gebiedsgericht

Het plangebied ligt niet in een van de aangewezen gebieden. Het voorliggend initiatief heeft geen invloed op het nationaal belang.

Ladder duurzame verstedelijking

De locatie van het voormalig Nuon kantoor aan de Van Ambestraat is opgenomen in de Nota Wonen 2016-2020 van de gemeente Lingewaard. Hierin de locatie aangewezen als inbreidingslocatie, met een richtinggevend nieuwbouwkader van 10 woningen. Voor de gehele kern Bommel wordt uitgegaan van een kwantitatieve woningbehoefte van 245 nieuwbouwwoningen tot 2025 en de in de Nota Wonen beoogde 10 woningen (wat in dit plan is teruggebracht tot 8) maken hiervan onderdeel uit. Het plan is tevens meegenomen in de regionale afstemming ten aanzien van woningbouw (stoplichtmodel, regio Arnhem Nijmegen) en heeft de status van groen plan. Gezien deze aspecten wordt voorzien in een actuele regionale behoefte, waarmee wordt voldaan aan trede 1 van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Het plangebied betreft een herstructureringslocatie in de bebouwde kom van Bommel. De ontwikkeling voldoet daarmee de eis zoals gesteld in trede 2 van de ladder.

Gezien deze aspecten voldoet het plan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking en sluit het aan op de kaders van het Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Gelderland

In de Provinciale Omgevingsvisie staan de hoofdlijnen van het provinciale beleid over onderwerpen als ruimte, water, mobiliteit, economie, natuur en landbouw. Op 24 september 2014 is door Provinciale Staten van Gelderland de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. De verordening vertaalt de visie in regels waarmee de lagere overheden in de provincie rekening moeten houden in hun ruimtelijke plannen. 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 provincie kiest er in de Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze zijn:

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

Deze twee hoofddoelen benadrukken de rol en kerntaken van de provincie als middenbestuur. Zij beïnvloeden elkaar. Economische structuurversterking vraagt om een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Dat is een goede bereikbaarheid en voldoende vestigingsmogelijkheden binnen de provinciale grenzen. Het betekent ook een aantrekkelijke woon- en leefomgeving met de unieke kwaliteiten van natuur, water en landschap in Gelderland.

Duurzame economische structuur

Een gezonde economie met een aantrekkelijk vestigingsklimaat vraagt om krachtige steden en vitale dorpen met voldoende werkgelegenheid. Deze versterking van de economie gebeurt in een andere context dan een aantal jaar geleden. De komende jaren zullen minder in het teken staan van 'groei', maar meer in het teken van 'beheer en ontwikkeling van het bestaande'. De provincie wil kansen bieden aan bestaande en nieuwe bedrijven.

Borgen van kwaliteit en veiligheid van de leefomgeving

Een aantrekkelijke leefomgeving vergt een goede kwaliteit en beleving van natuur en landschap in Gelderland, een gezonde en veilige leefomgeving en een robuust bodem- en watersysteem. De provincie zet daarom in op het waarborgen en op het verder ontwikkelen van die kwaliteiten van Gelderland. De realisatie van deze tweede centrale doelstelling betekent vooral: een gezonde en veilige leefomgeving, waarbij ontwikkeld wordt met kwaliteit. Ontwikkelingen moeten recht doen aan de ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de plek en er moet zorg gedragen worden voor een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden en behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap. Om ontwikkelingen met kwaliteit te ondersteunen worden gebiedskwaliteiten in Gelderland opgenomen in een

Gebiedenatlas. Bij ruimtelijke initiatieven is de uitdaging de match te maken tussen de kwaliteiten van het betreffende initiatief en de kwaliteiten van de plek of het gebied waar het initiatief speelt. De Gelderse Ladder voor duurzaam ruimtegebruik wordt gebruikt als afwegingskader voor de vestigingsplek van stedelijke ontwikkelingen.

Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik

Voor een goede afweging van keuzes voor locaties van nieuwe gebouwen, staat de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik centraal. De juridische basis hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking die het Rijk heeft vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dit houdt in dat in bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling moet worden aangegeven hoe met de ladder is omgegaan (behoefte, bestaand stedelijk gebied, bereikbaarheid).

Samen met haar partners gaat de provincie met de toepassing van de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik aan de slag. De provincie wil partijen bij elkaar brengen om kennis en kunde te delen en om elkaar te inspireren met goede praktijkvoorbeelden. Ook in relatie tot de bevindingen uit de Plan-MER die hiervoor pleiten. De provincie heeft de ambitie om de ladder als instrument ook uit te werken voor landelijke functies. Daarom kiest de provincie ervoor om nu al consequent te spreken over de toepassing van de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik.

De provincie stelt bij initiatieven voor functieverandering dat deze de aanwezige en te ontwikkelen economie en gebiedskwaliteiten moeten versterken. Dit kunnen initiatieven zijn voor wonen en werken.

Planspecifiek

De Omgevingsvisie en Verordening geven aan dat moet worden ingezet op het borgen van de kwaliteit en veiligheid van de leefomgeving. Voorliggend initiatief voorziet binnen het plangebied in de sloop van een voormalig kantoorpand en de ontwikkeling van 8 woningen. Hiermee krijgt het gebied een kwaliteitsimpuls die de leefomgeving ten goede komt.

Voor wat betreft de toetsing aan de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik wordt verwezen naar de afweging die in het kader van de (Rijks)Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in paragraaf 3.1. Hieraan wordt voldaan.

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief past binnen het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Lingewaard 2012 - 2022

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 ruimte wordt omgegaan; welke bestaande kwaliteiten worden versterkt en welke nieuwe functies willen we op vrijkomende terreinen? Uitgangspunt is het landschap met haar historische kwaliteiten waarin gewoond, gewerkt en gerecreëerd wordt. Dit aangevuld met de ambities die de gemeente heeft.

In 2004 zijn er binnen de Stadsregio afspraken gemaakt over woningbouwcontouren waarbinnen gebouwd mag worden. Dezelfde contouren zijn in de nieuwe verstedelijkingsvisie van de regio (geldend tot 2020) ongewijzigd overgenomen. Uitbreidingen buiten deze contouren zijn onder voorwaarden op enkele plaatsen toegestaan. Na vaststelling van de structuurvisie Lingewaard 2012-2022 zijn de woningbouwcontouren van de Stadsregio losgelaten. Plannen dienen aan de ladder van duurzame verstedelijking worden getoetst.

Naast de bouwopgaven gebonden aan de contouren, wordt er heel beperkt gebouwd in het landelijk gebied. Dit laatste komt voort uit de functieverandering van glastuinbouw en andere agrarische bedrijven naar landelijke woonvormen. De gemeente heeft een regeling om de sloop van voormalige agrarische bebouwing in het buitengebied te stimuleren: de functieveranderingsregeling. Doel is de landschappelijke kwaliteit van het buitengebied te verbeteren. De regeling is er op gericht om agrarische ondernemers te compenseren voor het beëindigen van de agrarische activiteit op hun bedrijfsperceel en het afbreken van de aanwezige bedrijfsbebouwing. Op basis van de regeling kunnen (stoppende) agrarische bedrijven compensatie krijgen in de vorm van woningbouwmogelijkheden. Hiermee probeert de gemeente leegstand en verrommeling van oude bebouwing te vermijden.

Planspecifiek

In de structuurvisie wordt de ruimtelijke ambitie uitgesproken om een toekomstbestendige gemeente te zijn. Hierbij horen een aantal duurzame ambities, onder andere gericht op efficiënt ruimtegebruik. Met voorliggende herontwikkeling wordt de beperkte ruimte voor woningbouw binnen de kern Bemmelerwaard optimaal benut. Het plan "Hof van Ambe" voorziet in de actuele woningbouwvraag, zoals te lezen in paragraaf 3.1 en 3.3.2.

3.3.2 Nota Wonen 2016-2020

Deze nota beschrijft het door de gemeente Lingewaard te voeren woonbeleid in de periode 2016-2020. Het geeft onder meer handvatten voor het woningbouwprogramma bij nieuwe projecten. Ook geeft de nota aan welke thema's prioriteit krijgen en welke acties ondernomen worden 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:

- *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.
- *Beschikbaarheid en betaalbaarheid sociale huurvoorraad.* Samen met Woonstichting Gendt en Waardwonen zorgen voor een huurwoningvoorraad die wat betreft aantal, beschikbaarheid en betaalbaarheid past bij de woningvraag van de huidige en toekomstige inwoners.
- *Ouderen en huishoudens met zorgvraag.* De groeiende groep ouderen en de mensen met een zorgvraag 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.
- *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.
- *Nieuwbouw.* 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 wordt verwachten nog eens circa 250 woningen nodig te hebben.
- *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. Zowel in de bestaande voorraad maar ook in (tijdelijke) nieuwbouw. Uitgangspunt is dat de regulier huurwoningzoekende ook een reële kans op een woning houdt.

Planspecifiek

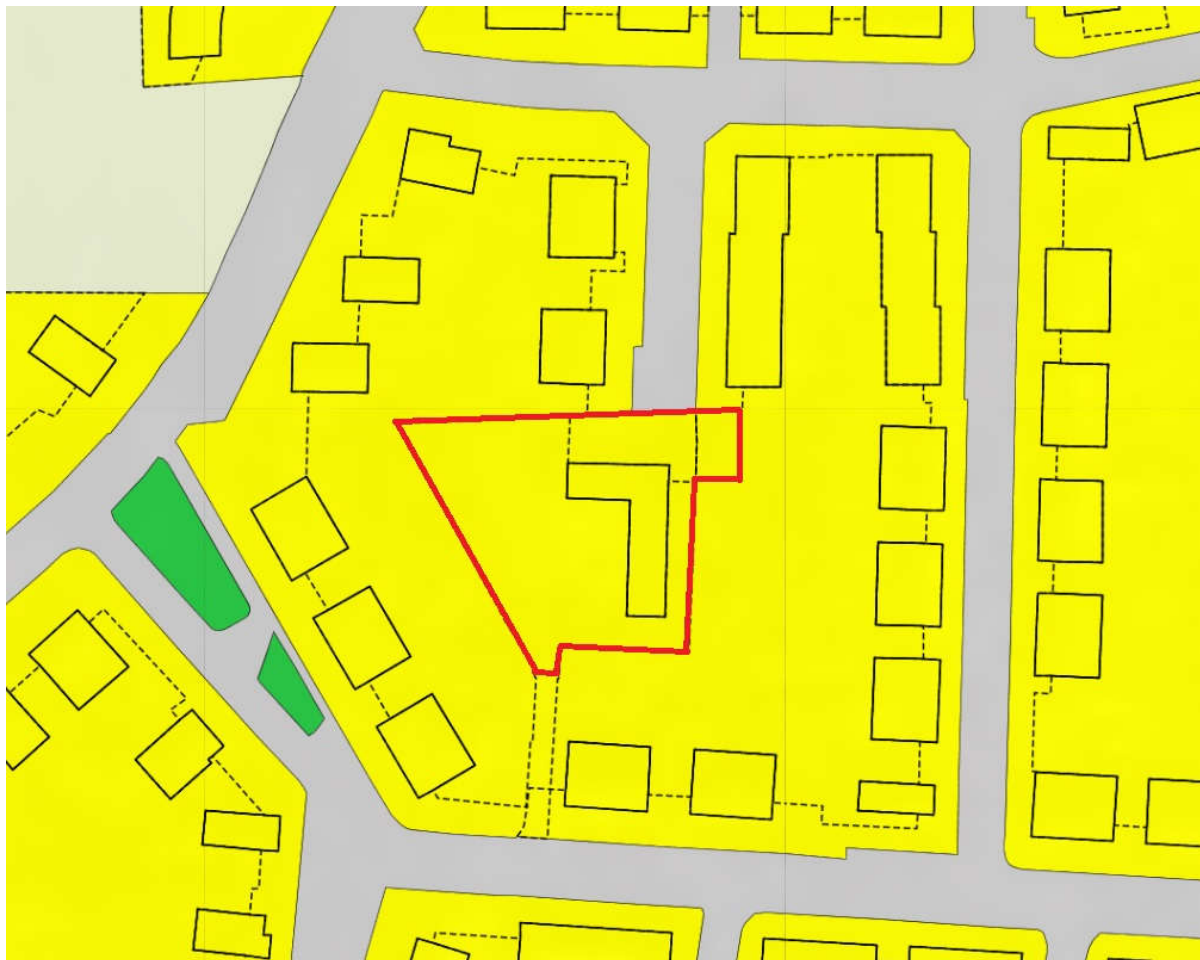
Van de bovenstaande beleidsopgaven zijn vooral de aspecten leefbaarheid en nieuwbouw van toepassing voor dit plan. Met de herontwikkeling waarin dit plan voorziet, wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheid om de leefbaarheid in de kern Bemmelerwaard te bevorderen. Daarnaast draagt het bij aan de nieuwbouwbehoefte voor de gemeente Lingewaard tot 2020. Zoals in paragraaf 3.1 reeds is beschreven is de locatie aan de Van Ambestraat opgenomen in de Nota Wonen 2016-2020 als inbreidingslocatie voor circa 10 woningen. Kwalitatief gezien

heeft voor de locatie de ontwikkeling van koopwoningen in de prijsklasse tussen 200.000 euro en 300.000 euro de voorkeur. Het plan zoals in paragraaf 2.2 is beschreven past binnen deze kaders, waarbij het aantal woningen is teruggebracht naar 8.

Het initiatief sluit aan op de Nota Wonen 2016-2020 van de gemeente Lingewaard.

3.3.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan Kom Bommel, onherroepelijk verklaard op 30 mei 2012. Op navolgende afbeelding is een uitsnede van het bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied te zien.



screenshot bestemmingsplan Kom Bommel met plangebied (www.ruimtelijkeplannen.nl)

In het geldend bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming Wonen met de functieaanduiding 'erf' en 'dienstverlening'. Binnen het bouwvlak is een vrijstaand gebouw met een maximale bouwhoogte van 3 meter toegestaan.

Hoewel het plangebied al een woonbestemming heeft, is het plan om 4 tweekappers te ontwikkelen niet mogelijk buiten het bestaande bouwvlak. Daarnaast voorziet het plan in de aanleg van een woonstraat en openbaar groen, wat eveneens niet binnen de woonbestemming mogelijk is. Het initiatief is daarmee strijdig met het bestemmingsplan. Voorliggend document voorziet in de herziening van het bestemmingsplan ter hoogte van het plangebied om de ontwikkeling mogelijk te maken.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet als gevolg van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangetoond worden (artikel 3.1 lid 3 van de Wro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

In overeenstemming met de Wet Bodembescherming (Wbb) moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming is met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Bij een functiewijziging zal in veel gevallen een specifiek bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd. Hiermee wordt in beeld gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

Planspecifiek

Om te onderzoeken of het initiatief op het gebied van bodemkwaliteit uitvoerbaar is, is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 1 bij dit bestemmingsplan opgenomen. Door middel van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek is inzicht verkregen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (grond en grondwater) ter plaatse van de onderzoekslocatie. Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de locatie opgestelde hypothese 'onverdachte locatie' juist is. Op basis van de uitkomsten van het bodemonderzoek kan derhalve geconcludeerd worden dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien de onderzoeksresultaten geen belemmering vormen voor het voorgenomen gebruik van de onderzoekslocatie. Indien grond van de locatie vrijkomt en wordt toegepast gelden de regels van het Besluit bodemkwaliteit.

Vanwege het voornemen om het bestaande bedrijfspand op het perceel te slopen is tevens een asbestinventarisatie voor het gebouw uitgevoerd. In het onderzoek zijn geen aanwijzingen naar voren gekomen dat er asbesthoudende materialen in verborgen gebouwdelen aanwezig zullen zijn en levert in die zin geen gevaar op voor de bodemkwaliteit.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect bodem.

4.1.2 Lucht

De mate van blootstelling aan luchtverontreiniging speelt een rol in het kader van een goede ruimtelijke ordening. In de Wet milieubeheer zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in (paragraaf 5.2). De Wet kent onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekende mate' precies inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur "Niet in betekende mate bijdragen" (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m³) een 'betekend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een toevoeging van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit, omdat een dergelijk project per definitie niet boven de 3%-norm komt. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de Regeling 'niet in betekende mate bijdragen'.

Planspecifiek

Ten aanzien van de bijdrage aan luchtkwaliteit is het initiatief van geringe omvang (ontwikkeling 8 woningen) ten opzichte van de benoemde grenswaarde (toevoeging 1500 woningen). Op basis van de te verwachten toename aan verkeersbewegingen ten gevolge van het project is te concluderen dat dit project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een nadere toetsing ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.

4.1.3 Geluid

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh):

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (terreinen die behoren bij andere gezondheidszorggebouwen dan categorale en academische ziekenhuizen, verpleeghuizen, woonwagendplaatsen);
- andere geluidsgevoelige gebouwen, waaronder onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, andere gezondheidszorggebouwen dan ziekenhuizen en verpleeghuizen die zijn aangegeven in artikel 1.2 van het Besluit geluidhinder (Bgh):
 1. een verzorgingstehuis;
 2. een psychiatrische inrichting;
 3. een kinderdagverblijf.

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. Verder gaat de Wgh onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen, geluidbelastingkaarten en actieplannen. De belangrijkste bronnen van geluidhinder die bij een ruimtelijke ontwikkeling aan de orde kunnen zijn betreffen: industrielawaai, wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï.

Planspecifiek

Voor voorliggend document is het van belang te kijken naar de mogelijke gevolgen van wegverkeerslawaaï. De locatie bevindt zich aan de Van Ambestraat. Ter hoogte van het plangebied is dit een rustige woonstraat voor bestemmingsverkeer. Gezien de beperkte verkeersintensiteit en het 30 km/u regime is aanvullend onderzoek niet noodzakelijk. Ter plaatse van het plangebied is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geluid.

4.1.4 Milieuzonering

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid.

Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van al aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functies krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige bestemmingen;
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

Planspecifiek

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gesitueerd die overlast opleveren. Het plangebied maakt onderdeel uit van een woonwijk. Onderhavig bestemmingsplan is daarmee op het gebied van bedrijven en milieuzonering uitvoerbaar.

4.1.5 Externe veiligheid

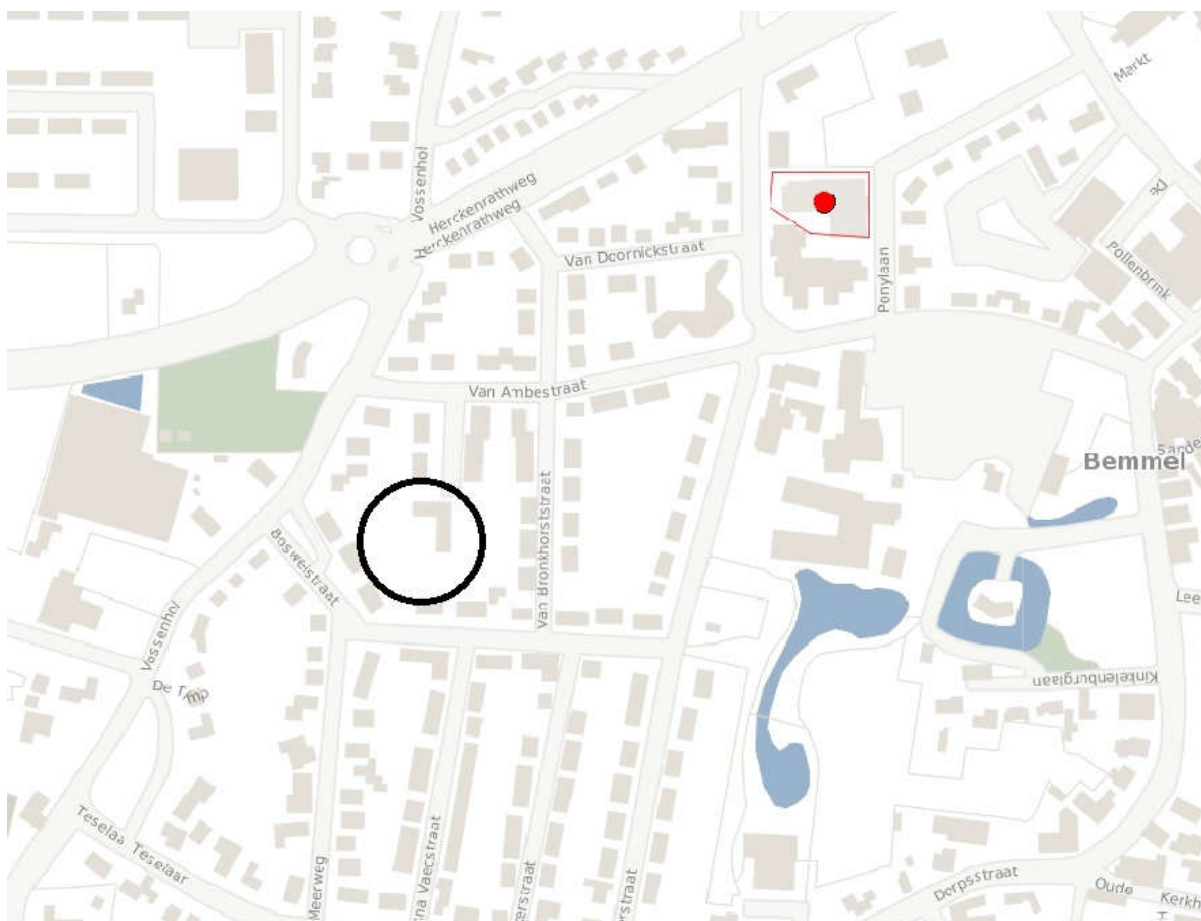
Externe veiligheid beschrijft de externe risico's met een externe werking, die ontstaan door het transport van, de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op risicovolle inrichtingen, relevante transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of relevante buisleidingen.

Toetsingskaders zijn onder andere het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' (Bevt) en het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). Daarnaast zijn in het Activiteitenbesluit milieubeheer en het Vuurwerkbesluit veiligheidsafstanden genoemd die rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting, moeten worden aangehouden.

Binnen het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico (PR) van 10^{-6} per jaar en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandscontouren tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het groepsrisico is een maat die aangeeft hoe groot de kans is op een ongeval met gevaarlijke stoffen met een bepaalde groep slachtoffers. Hoe hoger het groepsrisico, hoe groter deze kans. Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen de PR en/of de invloedsgebieden van het GR. Voor inrichtingen geldt daarnaast dat verantwoording van het groepsrisico verplicht is wanneer binnen het invloedsgebied van een risicobron nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten worden toegelaten. Voor transportassen (weg, spoor en water) geldt dat de verantwoording van het groepsrisico verplicht is wanneer sprake is van toename van het aantal personen (en daarmee een toename van het groepsrisico) of overschrijding van de oriëntatiewaarde.

Planspecifiek

Via de website risicokaart.nl kan voor de locatie worden vastgesteld of er in de directe omgeving inrichtingen, buisleidingen en / of belangrijke transportroutes aanwezig zijn die in het kader van de externe veiligheid van belang zijn. Bijgaand een screenshot van die website.



screenshot www.risicokaart.nl met ligging plangebied (zwarte cirkel)

In de afbeelding is te zien dat er in de directe omgeving geen inrichting, buisleiding en belangrijke transportroutes aanwezig zijn. De in de afbeelding zichtbare inrichting betreft een opslag voor chloorbleekloog. Deze installatie is gelegen op ruim 250 meter van het plangebied en vormt zodoende geen gevaar. Het initiatief is op het gebied van externe veiligheid uitvoerbaar.

4.2 Water

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21ste eeuw heeft advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan het bod.

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de aloude vergunningstelsels uit de voorheen afzonderlijke waterbeheerwetten zijn gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Dit Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2016-2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. De watertoets bestaat uit twee onderdelen:

- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om de waterbeheerder vroegtijdig in de planvorming te betrekken, en
- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om in hun plan verantwoording af te leggen over de manier waarop omgegaan is met de inbreng van de waterbeheerder. Dit laatste gebeurt doorgaans in de waterparagraaf bij het betreffende plan.

Planspecifiek

In de huidige situatie is het plangebied grotendeels verhard. De perceelsgrootte is 2.530 m². Hiervan is 2.005 m² verhard (gebouwen en omliggend erf). Aan de oostzijde van het plangebied ligt een onverhard gedeelte dat voorzien is van een groene inrichting.

In de nieuwe situatie worden er tweekappers met tuinen gerealiseerd. Ten opzichte van de bestaande situatie neemt de hoeveelheid verharding af, omdat er in plaats van de bestaande verharding er ook tuinen worden gerealiseerd. Wanneer de tuinen volledig verhard zouden worden, zou de eventuele toename aan verharding in elk geval onder de vrijstellingsgrens van 500 m² blijven die het waterschap hanteert voor binnenstedelijke ontwikkelingen. Hierdoor hoeft er geen aanvullende waterberging gerealiseerd te worden om de toename van het verhard oppervlak te compenseren.

Wel zal er een gescheiden stelsel aangelegd worden zodat hemelwaterafvoer en vuilwaterafvoer gescheiden worden aangeleverd. Het bestaande riool biedt voldoende capaciteit om de extra woningen aan te kunnen sluiten.

Voor dit plan zal overleg plaatsvinden met het Waterschap Rivierenland. Gezien de hiervoor beschreven aspecten wordt het initiatief uitvoerbaar geacht op het gebied van water.

4.3 Verkeer

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur. In onderhavig initiatief worden er 8 woningen gerealiseerd. De woningen worden ontsloten via de bestaande Van Ambestraat. Via de Van Ambestraat is het plangebied aangesloten op de doorgaande Vossenhol. De Van Ambestraat is voldoende berekend op de (kleinschalige) toename van het verkeer van 8 woningen.

In 2008 heeft het college van burgemeester en wethouders parkeernormen vastgesteld. Bepaald is dat voor middeldure woningen wordt aangesloten op de bovengrens van de parkeernormen, gebaseerd op de parkeerkencijfers van het CROW. Het betreft een parkeernorm van 1,9 parkeerplaatsen per woning.

In het initiatief zijn er in totaal bij 8 woningen $(8 \times 2) = 16$ parkeerplaatsen nodig. Deze parkeerplaatsen worden voor de helft in de openbare ruimte gesitueerd. De openbare ruimte biedt ruimte om 8 parkeerplaatsen te realiseren. Naast parkeerplaatsen in de openbare ruimte is er bij elke woning een parkeerplek op eigen terrein voorzien. Hierdoor is er voldoende parkeerruimte aanwezig. Het bestemmingsplan is daarmee op het gebied van verkeer uitvoerbaar.

4.4 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Het Natuurnetwerk Nederland (voorheen de EHS) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het NNN is de verantwoordelijkheid van de verschillende provincies. In het NNN liggen:

- bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de kustzone van de Noordzee en de Waddenzee;
- alle Natura2000-gebieden.

De Natuurbeschermingswet richt zich op de bescherming van gebieden. In de Natuurbeschermingswet zijn de volgende gronden aangewezen en beschermd:

- Natura 2000-gebieden (Habitat- en Vogelrichtlijngebieden);
- beschermde Natuurmonumenten;
- wetlands.

In tegenstelling tot gebieden die alleen in de NNN liggen kennen Natura 2000-gebieden een zogenaamde 'externe werking'. Dit betekent dat ontwikkelingen die buiten de begrenzing van de Natura 2000-gebieden gelegen zijn, ook getoetst moeten worden of er significant negatieve effecten optreden op het betreffende gebied.

Soortenbescherming

De Flora- en faunawet regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die

bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Naast een aantal in de wet (en daarop gebaseerde besluiten) vermelde specifieke mogelijkheden om ontheffing te verlenen van in de wet genoemde verboden, geeft de wet een algemene ontheffingsbevoegdheid aan de minister van EZ. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden.

Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menige soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland (de voormalige Ecologische Hoofdstructuur) en grenst er ook niet aan. Toetsing op basis van dit beleidskader is daarom ook niet nodig.

Soortenbescherming

Om de effecten van het plan te bepalen op de beschermde flora en fauna is een quickscan flora en fauna uitgevoerd (zie bijlage 2). Op grond van dit onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- In en rond het plangebied komen beschermde soorten van de Flora- en faunawet voor. Het gaat om algemeen voorkomende zoogdieren en mogelijk ook algemeen voorkomende amfibieën. Mogelijk wordt het gebied ook als foerageergebied voor gebouwbewonende vleermuizen gebruikt.
- Niet alle schade is te vermijden, waardoor mogelijk voor enkele zoogdieren en amfibieën verbodsbepalingen worden overtreden. Voor deze soorten geldt een algemene vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkelingen.
- Voor alle in dit gebied voorkomende soorten blijft de zorgplicht gelden. Aan deze zorgplicht wordt voldaan door tijdens de uitvoering de maatregelen uit paragraaf 4.3 (zie bijlage 2) op te volgen.

Nader onderzoek naar het voorkomen van verschillende soortgroepen wordt niet noodzakelijk geacht. Een ontheffingsaanvraag voor overtreding van verbodsbepalingen in de Flora- en faunawet ten aanzien van het verstoren van vaste rust- en verblijfplaatsen is niet aan de orde.

Bij de inrichting van het plangebied worden de bestaande bomen en struiken gespaard en geïntegreerd in de nieuwe woonwijk. Daarnaast wordt geadviseerd bij het aanbrengen van nieuwe beplanting te werken met inheemse gebiedseigen beplanting. Dit advies wordt opgevolgd door de initiatiefnemer.

De uitvoerbaarheid van het initiatief ten aanzien van ecologie is daarmee aangetoond.

4.5 Archeologie en cultuurhistorie

In elk bestemmingsplan moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Denk aan aanwezige monumenten, historische gebieden, kenmerkende (straat)beelden en landschapselementen. Bij het maken van plannen kan ook (weer) rekening gehouden worden met al deze elementen die er vroeger wel waren maar nu niet meer. Een bijzonder onderdeel van cultuurhistorie is archeologie.

Cultuurhistorie

Het belang van cultuurhistorie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het Besluit geeft aan dat “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” in het bestemmingsplan opgenomen moet worden. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

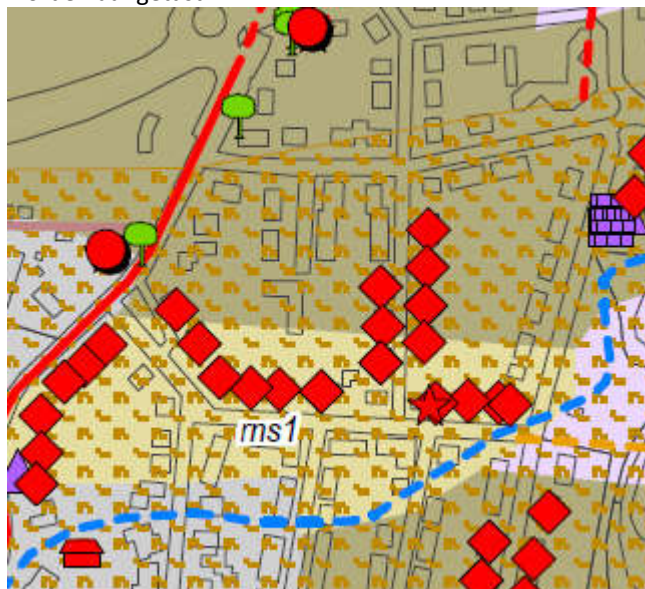
Archeologie

De Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) regelt de belangrijkste aspecten met betrekking tot de bescherming van archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen. Door middel van de Wamz is de omgang met het bodemarchief verankerd in onder andere de Monumentenwet 1988 en de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Op basis hiervan zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren. In het kader van een goede ruimtelijke ordening kan vooronderzoek naar mogelijke archeologische waarden nodig zijn zodat, waar nodig, die waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het initiatief aangepast kan worden. De verantwoordelijkheid voor archeologische waarden ligt bij de gemeente en dit moet bij vaststelling van bestemmingsplannen (en andere ruimtelijke besluiten) meegenomen worden.

Planspecifiek

Cultuurhistorie

Het plangebied ligt in een gebied met wederopbouwarchitectuur (zie uitsnede cultuurhistorische waardenkaart). Het initiatief betreft een inbreiding met woningbouw die wordt ingepast in de stedenbouwkundige structuur ter plaatse. Er zijn geen historische structuren of elementen aanwezig die worden aangetast.



Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart

Archeologie

In het kader van het woningbouwplan is een inventariserend archeologisch veldonderzoek uitgevoerd. Op basis van het booronderzoek dat in het plangebied is uitgevoerd, was geconcludeerd dat het onderzoeksgebied op een rivierduin ligt. Deze conclusie komt overeen met de waarnemingen die tijdens het proefsleuvenonderzoek zijn gedaan. De resultaten van het onderzoek kunnen naast het reeds aangetroffen vondstmateriaal verdere behoudenswaardige vondsten niet uitsluiten.

Indien in het zuidwestelijke deel van het plangebied niet dieper ontgraven wordt dan 80 cm -Mv en een archeologie-vriendelijk palenplan wordt toegepast, kan hier de vindplaats in situ behouden blijven. Indien niet aan deze eisen voldaan kan worden, is hier een opgraving op basis van een door de bevoegde overheid goedgekeurd Programma van Eisen nodig.

Indien in het oostelijke deel van het plangebied niet dieper ontgraven wordt dan 30 cm -Mv en een archeologie-vriendelijk palenplan wordt toegepast, kan hier de vindplaats in situ behouden blijven. Omdat niet aan deze eisen voldaan zal kunnen worden, zal hier een opgraving op basis van een door de bevoegde overheid goedgekeurd Programma van Eisen uitgevoerd moeten worden.

Geadviseerd wordt de ondergrondse sloop van de huidige bebouwing onder archeologische begeleiding uit te laten voeren, aangezien verwacht wordt dat de fundering her en der (met name in het noordwesten) tot in het archeologisch relevante niveau reiken zal. Deze sloopbegeleiding dient op basis van een door de bevoegde overheid goedgekeurd Programma van Eisen uitgevoerd te worden.

Het plan van aanpak zal hiervoor in een later stadium worden uitgewerkt in samenspraak met het bevoegd gezag. Hiermee is dit bestemmingplan in het kader van cultuurhistorie en archeologie uitvoerbaar.

4.6 Explosieven

Tijdens de Tweede Wereldoorlog hebben binnen de gemeente Lingewaard diverse gevechtshandelingen plaatsgevonden waardoor hoeveelheden niet-gesprongen explosieven (hierna: NGE) in de bodem kunnen zijn achtergebleven. Door de geplande werkzaamheden kunnen deze mogelijk ter plaatse aanwezige explosieven een reëel gevaar opleveren voor betrokken medewerkers en de (directe) omgeving. Bij ontwikkelingen die gepaard gaan met bodemingrepen moet dus worden nagegaan of er NGE aanwezig zijn.

Planspecifiek

Naar aanleiding van het initiatief is er een projectleiderssamenvatting NGE opgesteld, die als Bijlage 4 in deze toelichting is opgenomen. In een PLS-NGE wordt nagegaan of op de beoogde projectlocatie NGE uit de Tweede Wereldoorlog aanwezig kunnen zijn. Hiervoor zijn de risicokaart NGE van de gemeente en de gemeentelijke informatiesystemen geraadpleegd.

Op basis van de beschikbare archiefgegevens, literatuur en luchtfotomateriaal kan worden gesteld dat binnen het projectgebied, in de niet-naoorlogs geroerde bodem, de volgende (sub)soorten NGE kunnen zijn achtergebleven:

- Geschutmunitie, diverse kalibers, met een maximaal kaliber van 15 cm tot een diepte van 2,50 meter minus maaiveld (maaiveld Tweede Wereldoorlog), oftewel 7,90m+NAP
- Handgranaten, diverse soorten en nationaliteiten, achtergelaten, van een diepte van 0,50m tot ca. 2,50 meter minus maaiveld (bodem watergang/stelling), oftewel 7,90m+NAP.

Het kleinste zoekdoel van te verwachten NGE kan worden gedefinieerd als 'verdedigingshandgranaten Mills No 36 en Nr. 1'.

Om de risico's met betrekking op NGE te minimaliseren worden in de tabel op de laatste pagina van Bijlage 4 enkele maatregelen voorgesteld. Verder is een korte analyse opgenomen van de uit te voeren werkzaamheden en de relatie hiervan met de verdachte gebieden (risico). Deze maatregelen zullen worden getroffen voorafgaand aan de realisatie van het project. In het kader van voorliggend bestemmingsplan is het voldoende aannemelijk dat dit aspect de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan niet in de weg staat.

4.7 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

De ontwikkeling van voorliggend bestemmingsplan geschiedt geheel voor rekening en risico van de initiatiefnemer. De kosten verband houdend met het opstellen van dit bestemmingsplan, alsmede met de uitvoering ervan, komen dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. De door de gemeente te maken kosten worden middels een anterieure overeenkomst op de initiatiefnemer verhaald. Ditzelfde geldt voor eventuele planschade. Het bestemmingsplan is daarmee op economisch gebied uitvoerbaar.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. Tot slot maakt een eventuele bijlage onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

5.2 Verbeelding

Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven met daarbij andere bepalingen als gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, etc. Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart).

5.3 Planregels

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk I bevat de inleidende regels voor het hele plangebied. Hoofdstuk II geeft de bestemmingsregels. Hoofdstuk III geeft vervolgens de algemene regels waaronder (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden. In dit derde hoofdstuk kunnen belangrijke algemene bepalingen zijn opgenomen die van invloed zijn op het bepaalde in hoofdstuk II. Ten slotte regelt Hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen. In de volgende paragraaf worden de afzonderlijke bestemmingen behandeld.

Voor de planregels is de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 gebruikt. In de planregels is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met 'Inleidende regels' (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de 'Bestemmingsregels', de 'Algemene regels' (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de 'Overgangs- en slotregels'. In het tweede hoofdstuk, de Bestemmingsregels, staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw en worden als volgt benoemd:

- Bestemmingsomschrijving (in elk bestemmingsplan);
- Bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Nadere eisen (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Specifieke gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (bestemmingsplanafhankelijk).

5.4 Wijze van bestemmen

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

- Verkeer - Verblijfsgebied, waarbij de verkeersfunctie wordt neergelegd.
- Wonen, waarbij de woonfunctie wordt neergelegd; hierbij wordt er een aanduiding 'erf' opgenomen die aangeeft waar bijbehorende bouwwerken gerealiseerd kunnen worden.

Dit plan kent geen noemenswaardige bijzonderheden.

Met dit hoofdstuk is voldaan aan artikel 3.1.3 van het Bro.

Hoofdstuk 6 Procedure

6.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd te worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. De concept raadstukken t.b.v deze vaststelling zijn als bijlage bij dit plan gevoegd.

Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.2 Verslag artikel 3.1.1 Bro overleg

Dit bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk overleg niet toegezonden aan de provincie omdat geen sprake is van een bovenlokaal belang. Het betreft slechts een kleinschalige inbreiding in de bebouwde kom van Bommel. Samen met het Waterschap Rivierenland zijn de aan de orde zijnde waterhuishoudkundige aspecten behandeld (zie paragraaf 4.2).

6.3 Verslag inspraak

Voor dit plan wordt geen formele inspraak gehouden. De omwonenden zijn geïnformeerd op een informatieavond.

6.4 Verslag zienswijzen

In deze paragraaf, of in een separate bijlage, worden te zijner tijd de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan en de gemeentelijke reactie hierop opgenomen.

Bijlagen bij de toelichting

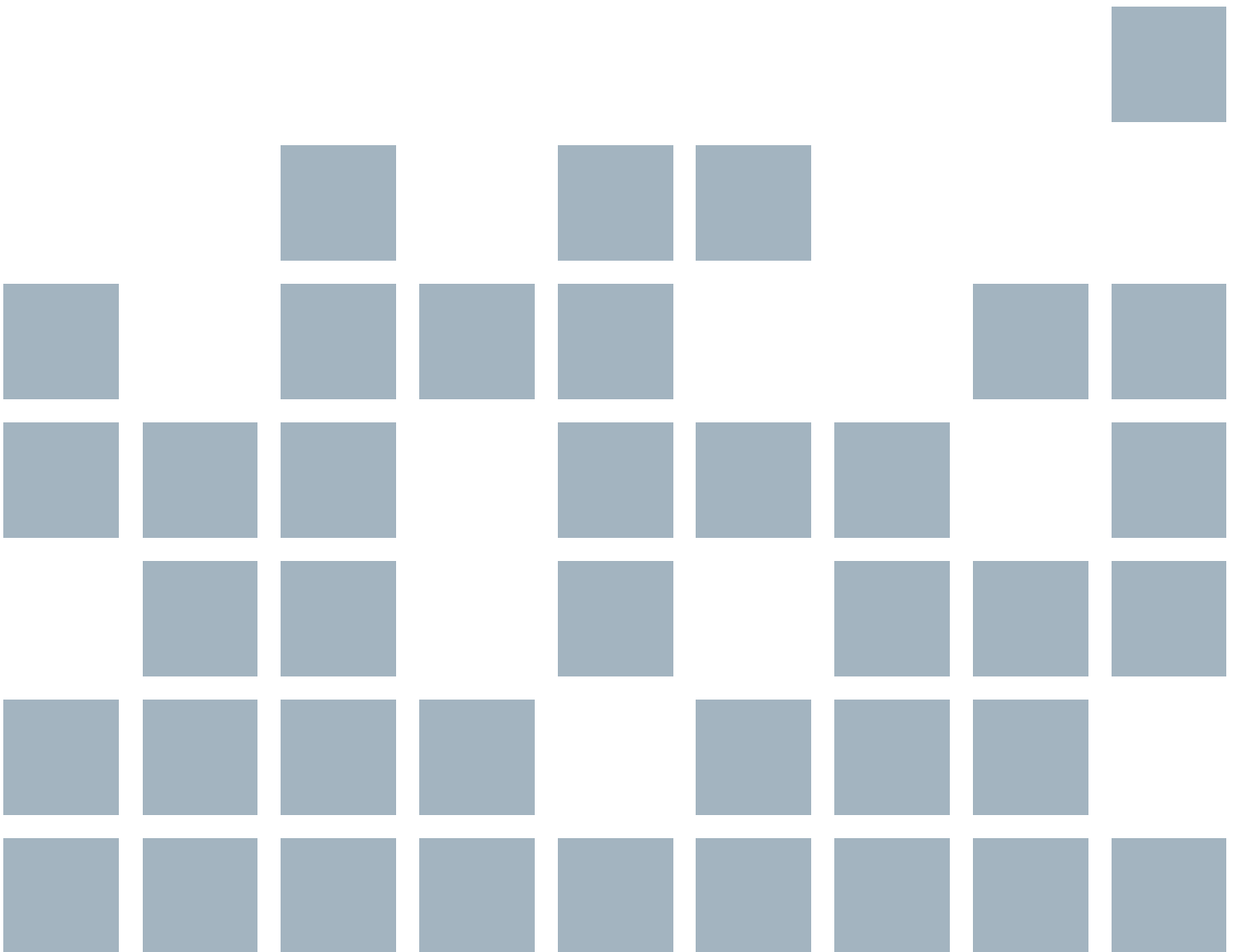
Bijlage 1 Bodemonderzoek

Bijlage 2 Quicksan flora en fauna

Bijlage 3 Archeologisch onderzoek

Bijlage 4 Notitie niet-gesprongen explosieven

Regels



Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Bemmel, Hof van Ambe met identificatienummer NL.IMRO.1705.171-ON01 van de gemeente Lingewaard.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij horende bijlagen.

1.3 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;

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aaneengebouwde woning:

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

1.6 agrarisch bedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen (houtteelt daaronder begrepen) en/of het houden van dieren;

1.7 bebouwing:

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

1.8 bebouwingspercentage:

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

1.9 bedrijf aan huis:

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;

1.10 beroep aan huis:

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;

1.11 begane grondvloer:

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

1.12 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;

1.13 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.14 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.15 bevoegd gezag:

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning;

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:

plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of 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 toegelaten;

1.20 bouwperceelgrens:

een 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:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct, hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.23 coffeeshop:

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

1.24 cultuur en ontspanning:

het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten gericht op spel, vermaak en ontspanning;

1.25 dagrecreatie:

vormen van recreatie, die in principe plaatsvinden tussen zonsopgang en zonsondergang en niet gericht zijn op het verstrekken van nachtverblijf;

1.26 detailhandel:

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

1.27 dienstverlening:

het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten welke bestaan uit het verlenen van diensten aan derden met een baliefunctie;

1.28 erf:

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

1.29 erker:

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

1.30 evenement:

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

1.31 gebouw:

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

1.32 geluidzoneringsplichtige inrichting:

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

1.33 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;

1.34 geschakelde woning:

een woning, waarvan het hoofdgebouw door middel van een bijgebouw verbonden is aan een ander hoofdgebouw en waarbij één zijgevel van het hoofdgebouw in de zijdelingse bouwperceelgrens wordt gebouwd;

1.35 hoofdgebouw:

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

1.36 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;

1.37 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;

1.38 kamerbewoning:

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

1.39 kantoren:

het bedrijfsmatig verstrekken van administratieve werkzaamheden ten behoeve van derden, zonder baliefunctie;

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 omgevingsvergunning:

vergunning voor activiteiten als genoemd in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.43 ondergeschikt bouwdeel:

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

1.44 overkapping:

een bouwwerk met een open constructie zonder eigen wanden;

1.45 peil:

- voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst: het aansluitend terrein, ter plaatse van die hoofdtoegang;
- voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan een weg grenst: de gemiddelde hoogte van het aan het bouwwerk aansluitende afgewerkte terrein, voor aanvang van de bouwwerkzaamheden, het oorspronkelijke maaiveld;

1.46 recreatie:

vrijtijdsbesteding die in hoofdzaak is gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen, trimmen, fietsen, paardrijden, vissen, zwemmen, roeien, kanoën etc.;

1.47 recreatief medegebruik:

vormen van recreatie (zoals wandelen en fietsen) waarvoor geen specifieke inrichting van het gebied noodzakelijk is, doch in hoofdzaak kan worden volstaan met de voorzieningen die reeds ten behoeve van de hoofdfunctie aanwezig zijn;

1.48 recreatiewoning:

een gebouw, geen woonkeet, geen caravan, geen caravanbouwwerk of ander bouwsel op wielen zijnde, bestemd om uitsluitend door een of meer personen, die zijn/hun hoofdverblijf elders heeft/hebben, gedurende een gedeelte van het jaar te worden bewoond;

1.49 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;

1.50 slopen:

geheel of gedeeltelijk afbreken;

1.51 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;

1.52 tuincentrum:

een bedrijf dat is gericht op het telen en voornamelijk verkopen van planten en siergewassen, alsmede het verkopen en leveren van andere goederen en materialen voor het aanleggen, onderhouden en verfraaien van tuinen;

1.53 twee-aaneen gebouwde woning:

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

1.54 volumineuze goederen:

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

1.55 voorgevellijn:

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

1.56 wet/wettelijke regelingen:

indien en voorzover in deze voorschriften 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;

1.57 woning:

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

1.58 zorgwoning:

een gebouw dat bestaat uit meerdere wooneenheden, al dan niet zelfstandig, waarbij gemeenschappelijke voorzieningen, zorgvoorzieningen en verpleegvoorzieningen zijn toegestaan.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van de voorschriften wordt als volgt gemeten:

2.1 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.2 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 ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.3 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;

2.4 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:

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

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.6 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Verkeer - Verblijfsgebied

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor: wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie;

- a. voet- en rijwielpaden;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. groenvoorzieningen, waaronder bermen en beplanting;
- d. kunstwerken;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. straatmeubiliair;
- g. speelvoorzieningen;
- h. waterlopen en waterpartijen;
- i. duikers;
- j. oeververbindingen (bruggen);
- k. terrassen;

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd;
- b. de maximale bouwhoogte bedraagt 3 m¹;
- c. de maximale oppervlakte bedraagt 25 m²;

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 5 m¹ bedragen, met uitzondering van kunstwerken;
- b. in afwijking van het bepaalde sub a mag de hoogte van:
 1. lichtmasten maximaal 12 m¹ bedragen;
 2. er zijn geen bouwwerken ten behoeve van terrassen toegestaan.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, 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 Voorwaardelijke verplichting niet gesprongen explosieven

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt tevens gerekend het uitvoeren van grondroerende (graaf)werkzaamheden zonder dat, voorafgaand aan die werkzaamheden, een vervolgonderzoek heeft plaatsgevonden naar de aanwezigheid van niet gesprongen Conventionele Explosieven conform het Werkveldspecifiek Certificatieschema voor het systeemcertificaat Opsporen Conventionele Explosieven (WSCS-OCE).

3.4 Wijzigingsbevoegdheid

3.4.1 Algemene wijziging naar wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen', met dien verstande dat het toevoegen dan wel wijzigen van de aanduiding 'bouwvlak' niet is toegestaan.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met kamerbewoning en/of de uitoefening van een beroep aan huis, met dien verstande dat maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de begane grond van het hoofdgebouw en bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van het beroep aan huis, met een maximum van 45 m²;
- b. inwoning met dien verstande dat maximaal 60 m² van het grondvloeroppervlak van het hoofdgebouw en aangebouwde bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van de inwoning;

met de daarbij behorende:

- c. tuinen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. waterlopen en waterpartijen;
- f. duikers.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' mogen uitsluitend 2 aangebouwde woningtypen worden gebouwd;
- c. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' met deze aanduiding is aangeduid;

4.2.2 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de bijgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' en ter plaatse van de aanduiding 'erf' worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen bij een hoofdgebouw bedraagt maximaal 60 m² ter plaatse van de aanduiding 'erf', met dien verstande dat:
 - 1. minimaal 50% ter plaatse van de aanduiding 'erf' onbebouwd dient te blijven;
 - 2. ondergrondse bouwwerken, overkappingen en erkers, gelegen buiten de aanduiding 'bouwvlak' en buiten de aanduiding 'erf' niet meegerekend worden bij de bepaling van het gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen;
- 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 m¹, met dien verstande dat de bouwhoogte minimaal 1,5 m¹ 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 m¹ en de maximale bouwhoogte bedraagt 5,5 m¹;

4.2.3 Erkers buiten aanduiding 'bouwvlak' en 'erf'

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 regels:

- 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 m¹;
- e. erkers op hoeken van een hoofdgebouw zijn niet toegestaan;
- f. in afwijking van het voorgaande geldt ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' de bestaande maatvoering als maximum.

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 m¹ bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen voor de voorgevellijn maximaal 1 m¹ 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 1,5 m¹ uit de voorgevellijn maximaal 1 m¹ bedragen;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,5 m¹ bedragen.

4.2.5 Overkappingen

Voor het bouwen van overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan 3 m¹ bedragen;
- b. het bebouwde oppervlakte mag niet meer dan 20 m² 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 m¹.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

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

4.3.2 Voorwaardelijke verplichting niet gesprongen explosieven

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt tevens gerekend het uitvoeren van grondroerende (graaf)werkzaamheden zonder dat, voorafgaand aan die werkzaamheden, een vervolgonderzoek heeft plaatsgevonden naar de aanwezigheid van niet gesprongen Conventionele Explosieven conform het Werkveldspecifiek Certificatieschema voor het systeemcertificaat Opsporen Conventionele Explosieven (WSCS-OCE).

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

4.4.1 Omgevingsvergunning beroep aan huis

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.1 sub a voor de uitoefening van aan huis gebonden bedrijfsmatige activiteiten in het hoofd- of bijgebouw, met dien verstande dat:

- a. omgevingsvergunning wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid, die valt in categorie 1 of 2 van Bijlage 1 Lijst van bedrijven;

- b. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
- c. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met bedrijfsmatige activiteiten in of bij het hoofdgebouw;
- d. maximaal 40% van het grondvloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten in gebruik mag zijn, zulks met een maximum van 45 m²;
- e. een seksinrichting niet toegestaan is.

Hoofdstuk 3 Algemene Regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

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 6 Algemene bouwregels

6.1 Algemene bepaling m.b.t. ondergronds bouwen

6.1.1 *Ondergrondse werken*

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

6.1.2 *Ondergronds bouwen*

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

- 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 m² 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 m¹ van de bouwperceelgrens;
 2. de maximale hoogte van de zwembadrand bedraagt 0,5 m¹ boven peil;
- d. randvoorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding zijn buiten de aanduiding 'bouwvlak' toegestaan;
- e. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 3,5 m¹ onder peil, met dien verstande dat een randvoorziening ten behoeve van de waterhuishouding (bergbassins) tot maximaal 6 m¹ onder peil gebouwd mag worden.

6.1.3 *Omgevingsvergunning ondergronds bouwen*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.1.2 sub e voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 m¹ onder peil onder de voorwaarde dat de waterhuishouding niet wordt verstoord.

6.2 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. parkeren;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. het bouwen bij hoogspanningsverbindingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- e. de ruimte tussen bouwwerken.

Artikel 7 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van het aanpassen van opgenomen regels 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.

Artikel 8 Algemene procedureregels

8.1 Nadere eisen

Bij het opnemen van nadere eisen als bedoeld in deze regels gelden de volgende procedureregels:

- a. het ontwerpbesluit met daarin opgenomen de nadere eisen ligt gedurende twee weken voor een ieder ter inzage;
- b. burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging tevoren bekend in een of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden om gedurende de termijn van terinzagelegging zienswijzen naar voren te brengen bij Burgemeester en wethouders tegen de nadere eisen als opgenomen in het ontwerpbesluit;
- d. indien tegen de nadere eisen in het ontwerpbesluit zienswijzen naar voren zijn gebracht, wordt het besluit met redenen omkleed;
- e. burgemeester en wethouders delen aan hen die hun zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 Overgangsrecht bouwwerken

9.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel 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,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. 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.

9.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het bepaalde in 9.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 9.1.1 met maximaal 10%.

9.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in 9.1.1 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

9.2.1 Algemeen

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

9.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 9.2.1, 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.

9.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 9.2.1, 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.

9.2.4 Uitzondering

Het bepaalde in 9.2.1 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

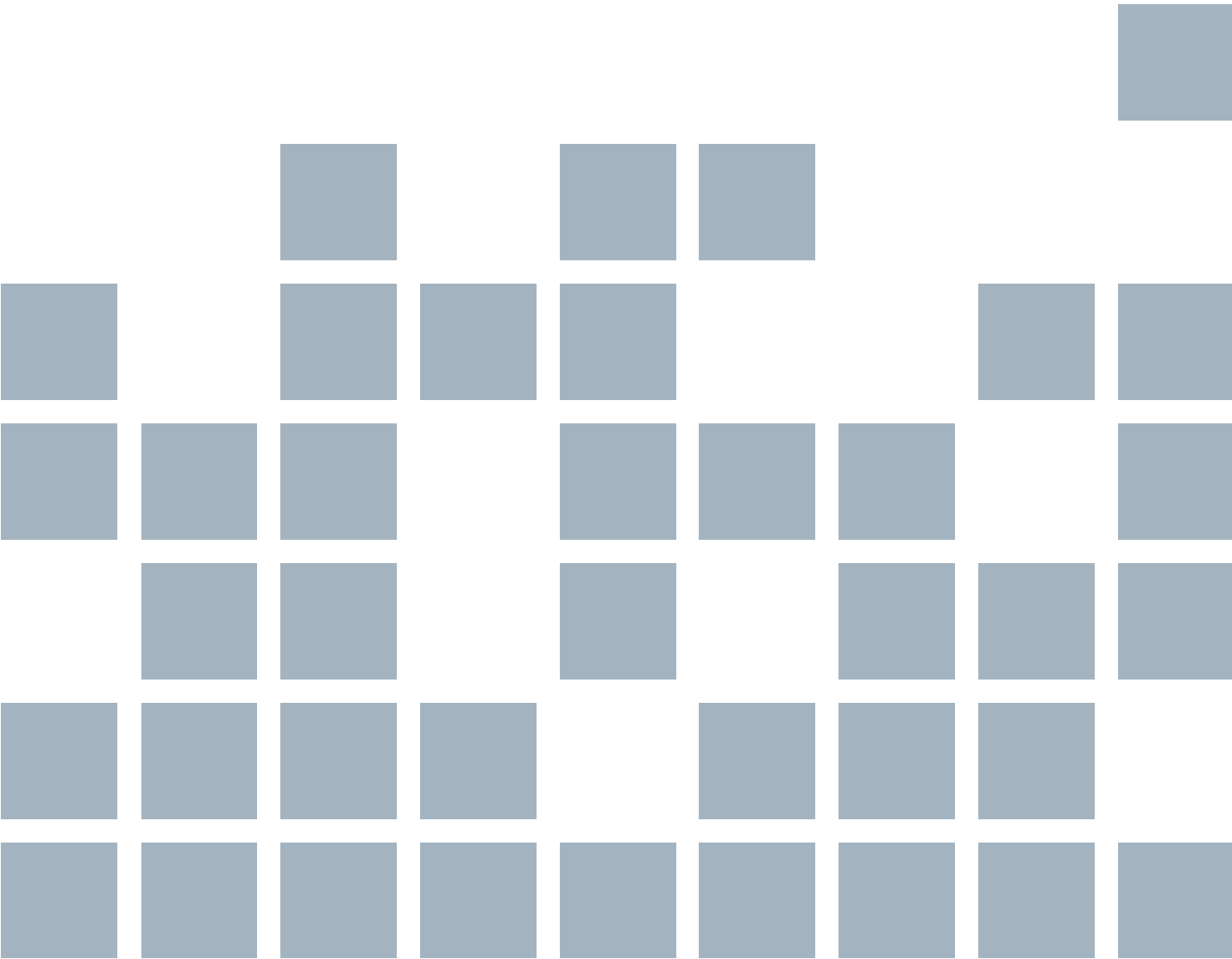
Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Bemmelerhof van Ambe.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Lijst van bedrijven

Verbeelding





buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement