



# Bestemmingsplan

## Kuipiaan 1, te Bemmelen

|                  |                                         |
|------------------|-----------------------------------------|
| In opdracht van: | De heer Bong/ de heer Blankestijn, GAP2 |
| Uitgevoerd door: | Pieter de Vries, AGROM                  |
| Versie:          | Ontwerp                                 |
| Datum:           | 15 juni 2018                            |
| IMRO-code:       | NL.IMRO.1705.160-ON01                   |

# Toelichting

**AGROM Advies Ruimtelijke Ordening Milieu**

**T: 023- 540 625 4     /     M: 06- 47873064**  
**W: [www.agrom.nl](http://www.agrom.nl)     /     E: [info@agrom.nl](mailto:info@agrom.nl)**



# Inhoudsopgave

|                                                             |           |
|-------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>HOOFDSTUK 1: INLEIDING .....</b>                         | <b>1</b>  |
| 1.1. AANLEIDING .....                                       | 1         |
| 1.2. LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED .....                 | 1         |
| 1.3. VIGEREND BESTEMMINGSPLAN .....                         | 2         |
| 1.4. LEESWIJZER.....                                        | 3         |
| <b>HOOFDSTUK 2: GEBIEDSVISIE .....</b>                      | <b>4</b>  |
| 2.1. BESTAANDE SITUATIE OMGEVING .....                      | 4         |
| 2.2. BESTAANDE SITUATIE PLANGEBIED .....                    | 5         |
| <b>HOOFDSTUK 3: PLANMOTIVERING .....</b>                    | <b>7</b>  |
| 3.1. INLEIDING .....                                        | 7         |
| 3.2. ONTWERP 'DE KWEKERIJ' .....                            | 7         |
| 3.3. VERTALING TOEKOMSTIGE SITUATIE IN BESTEMMINGSPLAN..... | 10        |
| <b>HOOFDSTUK 4: VIGEREND BELEID .....</b>                   | <b>11</b> |
| 4.1. INLEIDING .....                                        | 11        |
| 4.2. RIJKSBELEID .....                                      | 11        |
| 4.3. PROVINCIAAL BELEID.....                                | 13        |
| 4.4. REGIONAAL BELEID .....                                 | 15        |
| 4.5. GEMEENTELIJK BELEID .....                              | 16        |
| <b>HOOFDSTUK 5: MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN.....</b>       | <b>20</b> |
| 5.1. INLEIDING .....                                        | 20        |
| 5.2. WATER .....                                            | 20        |
| 5.3. BODEM .....                                            | 24        |
| 5.4. FLORA EN FAUNA .....                                   | 25        |
| 5.5. CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE .....                   | 27        |
| 5.6. GELUID .....                                           | 30        |
| 5.7. LUCHT.....                                             | 31        |
| 5.8. EXTERNE VEILIGHEID .....                               | 32        |
| 5.9. MILIEUZONERINGEN .....                                 | 36        |
| 5.10. BEZONNING .....                                       | 37        |
| 5.11. EXPLOSIEVEN.....                                      | 38        |
| 5.12. BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE.....                   | 38        |
| 5.13. VERKEER EN PARKEREN.....                              | 39        |
| <b>HOOFDSTUK 6: UITVOERBAARHEID.....</b>                    | <b>41</b> |
| 6.1. FINANCIËLE UITVOERBAARHEID .....                       | 41        |
| 6.2. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID .....                 | 41        |
| <b>HOOFDSTUK 7: JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING .....</b>       | <b>42</b> |

---

**Bijlagen**

1. *Verkennd bodemonderzoek 'Kuiplaan 1 Bemmell', ECOPART BV, projectnummer: 15924, d.d. 4 augustus 2014;*
  2. *Archeologisch bureauonderzoek 'Bemmell, Kuiplaan', Greenhouse Advies, referentie GAP00214-20140702-143201, d.d. 6 augustus 2014;*
  3. *Inventariserend Veldonderzoek 'Kuiplaan 1, Bemmell' ArcheoPro, projectcode: 14-208, d.d. 28 november 2016;*
  4. *Akoestisch onderzoek 'Kuiplaan 1 Bemmell', Ancoor, d.d. 14 mei 2018;*
  5. *Oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna aan de Kuiplaan 1, te Bemmell, Blom Ecologie, d.d. 31 augustus 2017;*
  6. *Controleverzoek Explosieven Tweede Wereldoorlog, d.d. 19 februari 2015*
  7. *Parkeeronderzoek in relatie tot bestemmingsplan Kuiplaan 1 Bemmell, d.d. 5 februari 2018*
  8. *Schaduwstudie, Thomas Architecten d.d. 14 juli 2016*
-



## HOOFDSTUK 1: INLEIDING

### 1.1. Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de herontwikkeling van het perceel aan de Kuiplaan 1, te Bommel. In het verleden is het perceel in gebruik geweest door tuincentrum Huët. De bedrijfsactiviteiten zijn reeds geruime tijd beëindigd. De op het perceel aanwezige houten woning is in juli 2015 gedemonteerd en afgevoerd. Het perceel ligt momenteel braak.

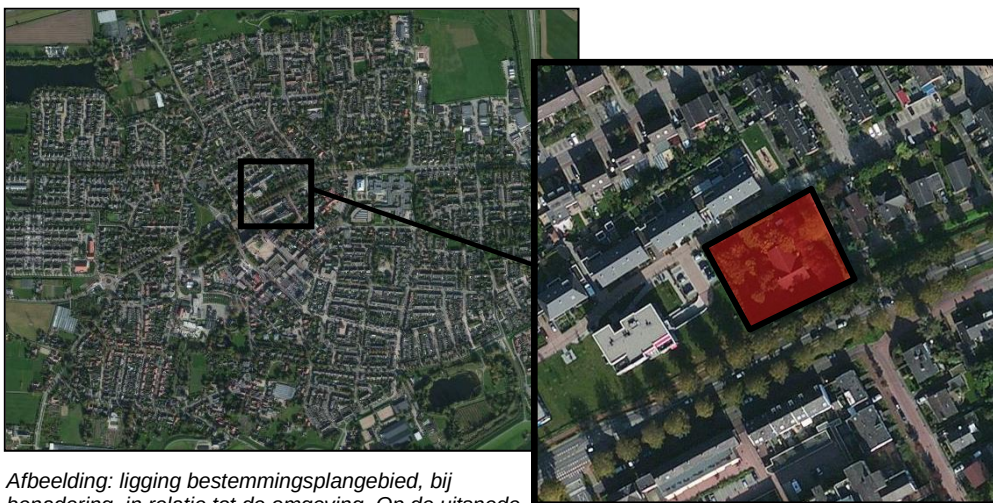
Als ontwikkelaar en namens de eigenaar van de gronden (Tilia BV) is door GAP2 een bouwplan ontwikkeld. Met dit bouwplan, 'De Kwekerij' genaamd, wordt het herstructureringstraject van het perceel in gang gezet. Het bouwplan gaat uit van de ontwikkeling van vier woonkavels. Door Thomas Architecten is hiertoe een ontwerp opgesteld.

De gewenste ontwikkeling kan niet vergund worden op basis van het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Kom Bommel'. De gemeente Lingewaard heeft in haar principebesluiten van augustus 2014 en mei 2017 aangegeven medewerking te willen verlenen aan een ruimtelijke procedure waarmee het initiatief mogelijk gemaakt kan worden.

Met voorliggend bestemmingsplan wordt een actueel juridisch planologisch kader geboden, waarin de toekomstige situatie wordt vastgelegd.

### 1.2. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied betreft het kadastrale perceel H 2854 dat gelegen is aan de Kuiplaan 1, te Bommel, in de gemeente Lingewaard. Deze gronden zijn binnen de wijk 't Hoog aan de noordoostzijde van het centrum gelegen. De grenzen van het plangebied komen overeen met de grenzen van het kadastrale perceel, waarbij de noordzijde van het perceel aansluit op de Gruit, de oostzijde van het perceel begrensd wordt door de Kuiplaan, de zuidzijde van het perceel aansluit op de Herckenrathweg en de westelijke grens gevormd wordt door de aansluiting op het alhier aanwezige parkeerterrein.



*Afbeelding: ligging bestemmingsplangebied, bij benadering, in relatie tot de omgeving. Op de uitsnede rechts zijn de kadastrale grenzen ingetekend. De bestemmingsplangrens is hier bij benadering met rood omkaderd.*

### 1.3. Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Kom Bommel'. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van de gemeente Lingewaard vastgesteld op 30 juni 2011.

Voor het perceel aan de Kuiplaan 1 geldt conform het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Wonen' (artikel 18). De gronden binnen deze bestemming mogen worden aangewend voor wonen, al dan niet in combinatie met kamerbewoning en/of de uitoefening van een beroep aan huis. Voorts zijn bijbehorende voorzieningen zoals tuinen, parkeervoorzieningen, waterlopen, waterpartijen en duikers toegestaan.

Centraal in het plangebied bevindt zich een bouwvlak. Binnen dit bouwvlak zijn hoofdgebouwen toegestaan met een maximum goothoogte en een maximum bouwhoogte van respectievelijk 3 en 8 meter.

Bijgebouwen mogen binnen het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'erf' worden opgericht. De gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen bij een hoofdgebouw mag maximaal 60 vierkante meter bedragen, met dien verstande dat bij bouwpercelen met een oppervlakte van meer dan 500 vierkante meter de maximum gezamenlijke oppervlakte van 60 vierkante meter mag worden vermeerderd met 10% van het oppervlakte van het bouwperceel boven de 500 vierkante meter. Hierbij geldt een maximum oppervlakte van 120 vierkante meter.

Gezien de oppervlakte van het plangebied van circa 1.600 vierkante meter mag maximaal 120 vierkante meter aan bijgebouwen worden gerealiseerd. Hierbij geldt dat minimaal 50% van de gronden met de aanduiding 'erf' onbebouwd dient te blijven.



Afbeelding: Uitsnede verbeelding van het bestemmingsplan Kom Bommel. Bij benadering is het bestemmingsplangebied van voorliggend bestemmingsplan op de linker afbeelding met een rood kader weergegeven. De aanduiding 'bouwvlak' is weergegeven op de afbeelding rechtsboven, de aanduiding 'erf' is weergegeven op de afbeelding rechtsonder.

## Conclusie

De ontwikkeling van de vier woonkavels is in strijd met gebruiks- en bouwregels van het vigerende bestemmingsplan. Middels voorliggend bestemmingsplan 'Kuiplaan 1, te Bemmelt' wordt ten behoeve van de ontwikkeling een actueel juridisch planologisch kader geboden.

### **1.4. Leeswijzer**

Hoofdstuk 2 geeft de gebiedsvisie van de directe omgeving en de bestaande situatie van het plangebied. De planmotivering wordt beschreven in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 is de gewenste ontwikkeling getoetst aan het relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 5 is de toetsing van de gewenste ontwikkeling aan de relevante sectorale milieuaspecten beschreven. Hoofdstuk 6 gaat in op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid. Ten slotte is in hoofdstuk 7 de juridische regeling nader toegelicht.



## HOOFDSTUK 2: GEBIEDSVISIE

### 2.1. Bestaande situatie omgeving

Het plangebied is gelegen aan de Kuiplaan 1, te Bemmelen. De locatie maakt onderdeel uit van de wijk 't Hoog. Het betreft hier een grotendeels in de jaren '80 gerealiseerde en voornamelijk uit eengezinswoningen bestaande woonwijk. Voor de voorzieningen zijn de bewoners aangewezen op het nabijgelegen centrumgebied van Bemmelen.

De woningen zijn veelal opgericht in twee bouwlagen met een kapconstructie en in rijen, dan wel als twee-onder-een-kapwoningen gebouwd. Aan de voorzijde van de woningen zijn de woningen voorzien van een voortuin. Ten behoeve van het parkeren zijn in de wijk diverse parkeeroplossingen aangelegd, namelijk langs de wegen, op de kopse kant van de bebouwing, op eigen opritten en in garages.



Afbeeldingen: weergegeven is het plangebied (rood kader) in relatie tot de wijde omgeving. Het plangebied maakt onderdeel uit van de wijk 't Hoog (foto's links- en rechtsboven). Het plangebied betreft het laatste herstructureringsdeel van de gronden van het voormalige tuincentrum. Ten westen van het plangebied is op herstructureringsgronden recent middelhoogbouw gerealiseerd (foto links midden). Ten zuiden van het plangebied bevindt zich de Herckenrathweg als belangrijke verkeersader (foto linksonder). Aan de zuidzijde van deze weg, aan de centrumzijde, zijn woongebouwen in uiteenlopende stijlen gebouwd (foto's rechtsonder en rechts midden).

De wijk kent op bepaalde locaties, waaronder langs de Gruit, direct ten noorden en westen van het plangebied, recentere bouwtoevoegingen. Zo zijn aan de noordzijde van de Gruit eveneens eengezinswoningen in twee bouwlagen en een kap gebouwd. Ten westen van het plangebied, eveneens op gronden van het voormalige tuincentrum, is recent een tweetal appartementencomplexen gerealiseerd. Deze complexen, bestaande uit woongebouwen van vier

bouwlagen, vormen een stedenbouwkundige afronding van de wijk in relatie tot de ten zuiden gelegen Herckenrathweg. De complexen grenzen grotendeels aan een relatief kleinschalige groenstrook die tussen de bebouwing en de Herckenrathweg gelegen is.

De Herckenrathweg vormt een belangrijke verkeersader van Bommel. De weg (50km/u) doorkruist de kern van oost naar west en ontsluit de wijken van Bommel op het centrumgebied en via de N839, A15 en A325 op de regio en overige landsdelen.

## 2.2. Bestaande situatie plangebied

Het plangebied zelf betreft het laatste deel van de herstructureringsgronden van een voormalig tuincentrum. De gronden bevinden zich in de kom die gevormd wordt door de wegen de Gruit en Kuiplaan. De erfgrenzen van het perceel worden geaccentueerd door hoog opgaande beplanting, die het besloten karakter van de kavel versterken

Op de kavel heeft een woning gestaan welke recentelijk is gedemonteerd. De kelder van de woning is nog aanwezig. De kavel heeft een oppervlakte van circa 1600 vierkante meter en ligt braak.



*Afbeeldingen: de foto's geven een impressie van de grenzen van het plangebied. Ten westen van het plangebied bevinden zich een groenzone en het erf van het naastgelegen wooncomplex (foto linksboven). Aan de oostzijde van het gebied ligt een greppel, welke bij hoge waterstanden volloopt.*

Het perceel wordt op de Kuiplaan ontsloten door een oprit. Aan deze zijde van de kavel bevindt zich ook een greppel die bij hogere waterstanden als waterafvoer fungeert.





*Afbeeldingen: de foto's geven een impressie van het plangebied. Zichtbaar is de contour van de voormalige woning aan de hand van de nog aanwezige kelder. De kavel is door middel van hekwerk en opgaand groen afgesloten van de omgeving.*

## HOOFDSTUK 3: PLANMOTIVERING

### 3.1. Inleiding

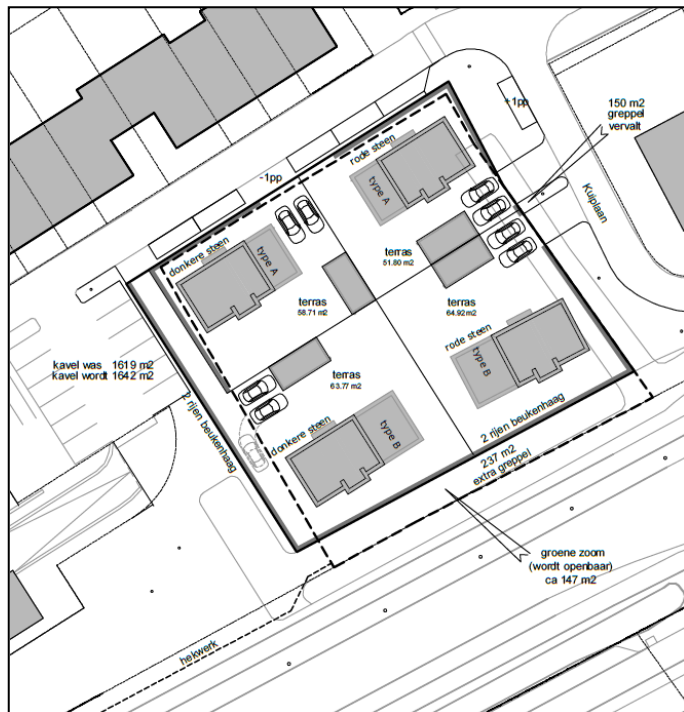
Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de ontwikkeling van vier woonkavels ter plaatse van het plangebied aan de Kuiplaan 1, te Bommel. In het verleden is dit perceel in gebruik geweest door tuincentrum Huët, waarbij op het perceel een woning heeft gestaan. De bedrijfsactiviteiten zijn reeds geruime tijd beëindigd en de woning is onlangs afgebroken. De kavel heeft een oppervlakte van 1.619 vierkante meter.

Als ontwikkelaar en namens de eigenaar van de gronden (Tilia B.V.) is door GAP2 een bouwplan ontwikkeld, waarmee een nieuwe invulling aan het perceel gegeven wordt. Dit bouwplan, 'De Kwekerij' genaamd, is door Thomas Architecten uitgewerkt naar een ontwerp.

### 3.2. Ontwerp 'De Kwekerij'

Het ontwerp 'De Kwekerij' gaat uit van vier woonkavels van nagenoeg gelijke afmeting. De vier woonkavels zijn blokmatig verdeeld over het plangebied. Dit resulteert in vier vrijstaande woningen met een omliggende tuin.

Op de onderstaande afbeelding is de situatietekening van het ontwerp weergegeven.



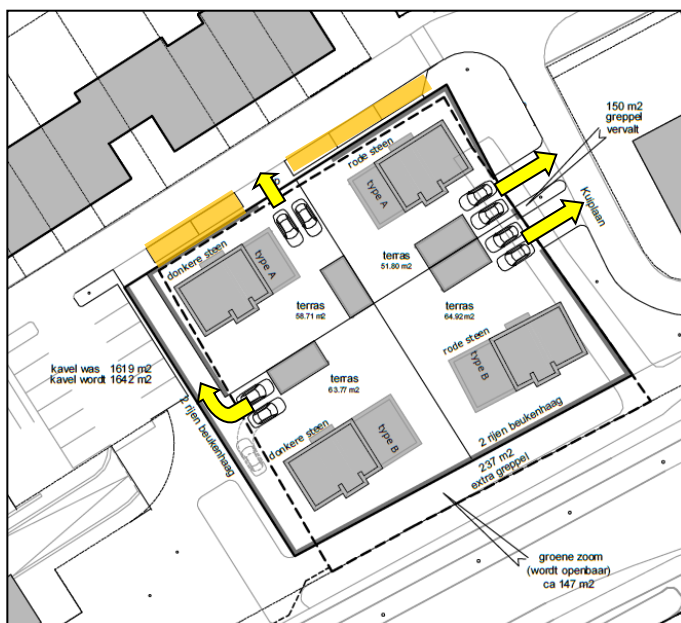
Afbeelding: situatietekening Thomas architecten (d.d. 29 mei 2017)

Het bouwplan bevat een tweetal woningtypen, te weten woningtype A en woningtype B. Beide typen zijn torenwoningen, bestaande uit drie bouwlagen. De achterzijde van de woningen, de zijde die aan de tuin grenst en waar de woonkamer is voorzien, wordt gerealiseerd in één bouwlaag. De twee woningen van woningtype A zijn voorzien op het noordelijk deel van het perceel. De twee zuidelijke woningen betreffen woningtype B. Beide woningtypen hebben een totaal bebouwd oppervlak van circa 86 vierkante meter per woning. De bouwhoogte van beide woningtypen bedraagt circa 9,5 meter. Het achterdeel van de woningen gaat uit van een bouwhoogte van circa 3,5 meter. De woningen kennen daarmee een volume van circa 650-670 kubieke meter. Bij elke woning is voorts een vrijstaand bijgebouw voorzien; dit bijgebouw betreft een eenlaags gebouw ten behoeve van opslag/stalling van auto's.

De vier woonpercelen worden middels een eigen in-en uitrit ontsloten op de openbare weg. De positionering van de ontsluiting is weergegeven op onderstaande afbeelding. De twee oostelijk gelegen woonpercelen worden direct ontsloten op de Kuiplaan. Het noordwestelijke woonperceel wordt ontsloten op de Gruit. Het zuidwestelijke woonperceel wordt via een erftoegangsweg, welke langs de westelijke zijde van het plangebied loopt, op de Gruit ontsloten.

Per woning wordt voorzien in twee, op eigen terrein gelegen, parkeerplaatsen. Voorts wordt in de openbare ruimte één parkeerplaats langs de Gruit weggehaald. Dit om ruimte voor de inrit te creëren van de woning die ter plaatse van de zuidwesthoek van het plangebied is voorzien. De overige parkeerplaatsen langs de Gruit, welke langs de noordzijde van het plangebied gelegen zijn, blijven ongewijzigd. De benodigde parkeercapaciteit voor bezoekers (2 plaatsen) en de compensatie van de vervallen parkeerplaats langs de Gruit wordt gevonden binnen de bestaande parkeercapaciteit van de aangrenzende wijk: deze wijk kent een ruim overschot aan parkeercapaciteit. Een nadere toelichting wordt hiertoe gegeven in paragraaf 5.11.

Ten behoeve van de ontsluiting van de woningen aan de oostzijde van het plangebied wordt de bestaande greppel gedempt, vervangen door een duiker en verlegd naar de zuidelijke rand van het perceel; hier wordt een greppel aangelegd van 237 vierkante meter ten behoeve van waterberging. In paragraaf 5.1 wordt nader ingegaan op waterkundige aspecten.



Afbeelding: de ontsluiting van de woonpercelen is weergegeven met pijlen. De te behouden parkeerplaatsen zijn met een oranje kader geduid.





*Afbeelding links: zichtbaar is een impressie van het voorziene bouwplan. Vanuit vogelvluchtperspectief wordt zicht geboden in zuidwestelijke richting.*

*Afbeelding rechts: weergegeven is een impressie van het voorziene bouwplan. Vanuit vogelvluchtperspectief wordt zicht geboden in noordwestelijke richting*



Ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing van het plan worden de bestaande groenstructuren, waaronder de bomen langs de Gruit, de Kuiplaan en de Herckenrathweg zoveel als mogelijk behouden. De woonpercelen worden voorts van het openbaar gebied gescheiden door een beukenhaag. Ook de erftoegangsweg die de zuidwestelijk gelegen woning op de Gruit ontsluit zal begeleid worden door een dergelijke beukenhaag.

### 3.3. Vertaling toekomstige situatie in bestemmingsplan

Met dit bestemmingsplan wordt een actueel juridisch-planologisch kader geboden op basis waarvan het bouwplan vergund kan worden. Qua systematiek sluit dit bestemmingsplan aan bij het vigerende bestemmingsplan 'Kom Bommel'.

De gronden ter plaatse van het noordelijke (tevens het grootste deel) van het bestemmingsplangebied, te weten het kadastrale perceel H 2854, worden in lijn met het bouwplan en de daarmee voorgestane woonfunctie voorzien van de bestemming 'Wonen'. Gronden met de bestemming 'Wonen' mogen, behalve de functie wonen, ook benut worden voor tuinen, parkeervoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, duikers en groenvoorzieningen.

Binnen het bestemmingsvlak 'Wonen' zijn vier bouwvlakken opgenomen, waarbinnen de woningen als hoofdgebouwen, alsmede bijgebouwen, zijn toegestaan. De vormgeving en de grootte van deze bouwvlakken zijn afgestemd op de woningen zoals deze bedacht zijn in het bouwplan 'De Kwekerij'. Ter plaatse van de bouwvlakken gelden voorts een maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte' en een bouwaanduiding 'vrijstaand', waarmee bepaald is dat de woningen maximaal 10 meter hoog (en voor kleiner deel 4 meter hoog) mogen zijn en als vrijstaande woningen gerealiseerd dienen te worden.

Binnen de bestemming 'Wonen' is tevens een functieaanduiding 'erf' opgenomen. Binnen deze functieaanduiding mogen bijgebouwen, onder gegeven restricties, worden opgericht. Deze restricties hebben betrekking op het bebouwingspercentage per bouwperceel en de maximale bouwmaten van de bijgebouwen.

De gronden aan de zuidzijde van het plangebied zijn voorzien van de bestemming 'Groen-Waterberging'. Ter plaatse van deze bestemming zijn in hoofdzaak groenvoorzieningen en een waterberging toegestaan.

## HOOFDSTUK 4: VIGEREND BELEID

### 4.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het vigerende beleid van het Rijk, de provincie Gelderland en de gemeente Lingewaard in samenhang met het gewenste initiatief en daartoe op te stellen juridisch-planologische kader nader beschreven.

### 4.2. Rijksbeleid

#### *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is vastgesteld op 13 maart 2012. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Het kabinet beschrijft in de Structuurvisie onder andere in welke infrastructuurprojecten het de komende jaren wil investeren. De rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals verbetering van de bereikbaarheid.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. De rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie rijksdoelen geformuleerd:

- a. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- b. het verbeteren, in standhouden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- c. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De provincies en gemeenten krijgen in het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden. Bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren. De nationale belangen uit de SVIR die juridische borging vragen, worden geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze Amvb is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

#### Conclusie

De onderwerpen vanuit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte hebben geen relatie met/invloed op het voorliggende bestemmingsplan.



### *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Het Barro is op 1 oktober 2012 aangevuld. Het Barro is als Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) direct gekoppeld aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het Barro stelt de begrenzing van de besluitmogelijkheden van de lagere overheden, indien nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken. Als nationaal belang zijn benoemd de Mainportontwikkeling Rotterdam, het Kustfundament, de Rijkswaagwegen, de Waddenzee en het waddengebied, Defensie, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, buisleidingen van nationaal belang en de Ecologische hoofdstructuur.

### Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan heeft geen betrekking op deze door het Rijk benoemde nationale belangen.

### *Ladder Duurzame Verstedelijking*

Vanaf 1 oktober 2012 is de Ladder voor duurzame verstedelijking (LDV) onderdeel van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro, artikel 3.1.6 lid 2). De Ladder behelst een drietal opeenvolgende treden -die met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik- voorwaarden stellen aan de inhoud van de toelichting bij een ruimtelijk besluit/plan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Per 1 juli 2017 is de vereenvoudigde Ladder in werking getreden. De belangrijkste wijzigingen betreffen een vereenvoudiging door het loslaten van de afzonderlijke treden en het vervangen van het begrip 'actuele regionale behoefte' door: 'behoefte'. Zowel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven, waarbij in geval van inpassing buiten bestaand stedelijk gebied een uitgebreidere motivering vereist is. Uitgangspunt voor de wijziging is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd.

'Stedelijke ontwikkeling' is, ingevolge artikel 1.1.1, lid 1, onder i van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gedefinieerd als een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Gezien de uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (d.d. 14 januari 2014 met kenmerk ECLI:NL:RVS:2014:156 / d.d. 18 december 2013 met kenmerk ECLI:NL:RVS:2013:2471 / AbRvS 5 november 2014, nr. 201402621/1/R2) betreft de realisatie van vier nieuwbouwwoningen (netto toevoeging: drie woningen) geen stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 1.1.1, lid 1, onder i van het Bro. Ongeacht deze uitspraken wordt in deze toelichting de ladder van duurzame verstedelijking doorlopen. Hiertoe wordt verwezen naar de behandeling van de 'Nota Wonen 2016- 2020' onder paragraaf 3.5 gemeentelijk beleid. Onder dat kopje wordt de zogeheten Gelderse ladder, een uitgebreide vorm van de 'ladder duurzame verstedelijking', behandeld.

## *Nationaal Waterplan*

Op 10 december 2015 hebben de minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken het Nationaal Waterplan 2016 – 2021 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan 2016-2021 vervangt het Nationaal Waterplan 2009-2015 en de partiële herzieningen hiervan.

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie en zelfbindend voor het Rijk. Het Rijk is in Nederland verantwoordelijk voor het hoofdwatersysteem en met het waterplan worden de strategische doelen voor het waterbeheer vastgelegd. Andere overheden worden gevraagd om het Nationaal Waterplan te vertalen in hun beleidsplannen.

Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het plan gaat in op de thema's waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Daarnaast zijn in het plan gebiedsgerichte uitwerkingen voor grote wateren en de zee en de kust opgenomen. Ook beschrijft het waterplan de relatie tussen water en de omgeving.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld;
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater;
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht;
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement;
- Nederlanders leven waterbewust.

## Conclusie

Het bestemmingsplan is in lijn met het gestelde in het Nationaal Waterplan. In hoofdstuk 5.2 wordt nader ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten. In het kader van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan zal overleg worden gevoerd met het Waterschap Rivierenland.

## **4.3. Provinciaal beleid**

### *Omgevingsvisie Gelderland*

De 'Omgevingsvisie Gelderland' is op 9 juli 2014 door Provinciale Staten vastgesteld en op 18 oktober 2014 in werking getreden. De visie wordt regelmatig bijgewerkt, per januari 2018 is de visie voor het laatst geactualiseerd. Als hoofddoel is in de omgevingsvisie het bewerkstelligen van een duurzame economische structuur en het borgen van de kwaliteit en veiligheid van de leefomgeving benoemd.

Ten behoeve van krachtige steden en vitale dorpen streeft de provincie naar

- behoud en ontwikkeling van een aantrekkelijke, gezonde en veilige leefomgeving, waarin het prettig wonen en werken is;
- het stimuleren van economische ontwikkelingen en dynamiek;
- kwalitatief hoogwaardige en bereikbare maatschappelijke voorzieningen;
- respect en aandacht voor cultuur en cultuurhistorie, ruimte voor (sportieve) vrijetijdsbesteding.

In de omgevingsvisie is Lingewaard aangeduid als onderdeel van de 'Stadsregio Arnhem Nijmegen'. Bijzonder aan de stadsregio is de combinatie van grote stedelijke kwaliteiten, kleine stadjes en dorpen en gevarieerde natuurgebieden. De Stadsregio biedt binnen een compact bestek zowel stedelijke dynamiek als rust en ruimte.



*Afbeelding: uitsnede digitale verbeelding van de omgevingsvisie. Het plangebied (globaal weergegeven in rood kader) is onderdeel van de 'Stadsregio Arnhem Nijmegen'.*

Voor de stadsregio zijn in de omgevingsvisie de onderstaande opgaven benoemd:

- versterking van de basiseconomie en de topsectoren;
- versterking van het stedelijk kerngebied;
- realisatie van een aantrekkelijk regionaal vestigingsklimaat voor wonen en werken;
- behouden en verbeteren leefbaarheid in steden en omringende kernen;
- verbeteren interne en externe bereikbaarheid;
- behouden en benutten gebiedskwaliteiten.

De provincie zet zich voorts in voor de aanpak van leegstand en transformatie. Leegstand kan een probleem zijn en kan leiden tot verpaupering van gebieden, maar biedt in veel gevallen ook kansen voor nieuwe functies en nieuwe dynamiek in stedelijk gebied. In de visie wordt gesteld dat er nog veel nieuwe woningen nodig zijn in de stadsregio. Naast het plegen van nieuwbouw vraagt ook de bestaande woningvoorraad aandacht. In de omgevingsvisie wordt aangegeven dat de kwaliteiten van de bestaande woningvoorraad benut dienen te worden en waar mogelijk verbeterd moeten worden.

### Beschouwing

Het bestemmingsplan biedt het juridisch-planologische kader waarmee de herontwikkeling van het perceel aan de Kuiplaan 1, te Bommel, mogelijk gemaakt kan worden. Het terrein maakte deel uit van een tuincentrum, waarvan de bedrijfsvoering geruime tijd geleden is gestopt. Op het grootste deel van de gronden van het voormalige tuincentrum zijn inmiddels nieuwe woonblokken gerealiseerd. Met de herontwikkeling ter plaatse van het plangebied aan de Kuiplaan 1 wordt de herstructureringsopgave afgerond. Het betreft in de bestaande situatie een afgezonderd, braakliggend en verpauperd terrein binnen bestaand stedelijk gebied. Met de herontwikkeling wordt bijgedragen aan een verbetering van de leefbaarheid ter plaatse. Zo worden vier woningen op het perceel gerealiseerd, waarmee het besloten karakter van het perceel doorbroken wordt en de relatie met de buurt versterkt wordt. Ook wordt de gebiedskwaliteit, als aantrekkelijk woongebied aan de rand van het centrum, met de toe te voegen woningen benut en versterkt doordat de extra woningen leiden tot een intensivering van het gebruik en tot concentratie van

verstedelijking. Qua ontwerp wordt aangesloten op de recentelijk ontwikkelde woningbouw in de directe omgeving. Het plangebied past daarmee in ruimtelijk en stedenbouwkundig opzicht beter in de omgeving.

#### Conclusie

Het bestemmingsplan is in lijn met het gestelde in de Omgevingsvisie Gelderland.

#### *Ruimtelijke Verordening Gelderland*

Ter vervanging van de Ruimtelijke Verordening Gelderland heeft Provinciale Staten op 24 september 2014 de 'Omgevingsverordening Gelderland' vastgesteld. De omgevingsverordening is op 18 oktober 2014 in werking getreden. De verordening wordt regelmatig geactualiseerd, de laatste actualisatieronde is per januari 2018 doorgevoerd. De hierin opgenomen wijzigingen van de omgevingsverordening hebben echter geen betrekking op het plangebied ter plaatse van de Kuipaan 1.

De regels in de verordening zijn gebaseerd op en vormen een juridische uitwerking van het beleid zoals verwoord in de provinciale omgevingsvisie. De regels hebben betrekking op (delen van) het provinciale grondgebied en bieden gebieds-, dan wel themagericht voorschriften.

#### Beschouwing

Het plangebied is in de omgevingsverordening aangeduid als onderdeel van 'Bestaand stedelijk gebied'. Uit de raadpleging van de Omgevingsverordening Gelderland, zoals weergegeven op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl), blijkt dat er geen aanvullende bepalingen van kracht zijn voor het bestemmingsplangebied.

#### Conclusie

Het bestemmingsplan is in lijn met het gestelde in de Ruimtelijke Verordening Gelderland.

### **3.4 Regionaal beleid**

#### *Regionaal Plan Stadsregio Arnhem Nijmegen*

De gemeente Lingewaard maakt deel uit van de Stadsregio Arnhem Nijmegen. De Stadsregio heeft als overkoepelend orgaan een regionaal plan opgesteld waarin de gemeenschappelijke beleidsambities zijn vastgelegd voor de ontwikkeling van de regio Arnhem Nijmegen. Het plan heeft de status van een structuurvisie, hetgeen impliceert dat bestemmingsplannen afgestemd dienen te worden op de gestelde beleidslijnen

Het Regionaal Plan 2005-2020 van de Stadsregio Arnhem Nijmegen vormt het richtinggevend kader voor de Stadsregio Arnhem Nijmegen op het gebied van ruimte, economie, natuur, mobiliteit en culturele- en sociale ontwikkelingen. Met het plan wil de stadsregio werken aan een aantrekkelijke, goed bereikbare en internationaal concurrerende regio. Door een aantrekkelijk woon- en werkklimaat te creëren kunnen bewoners, bedrijven en bezoekers aan de regio worden verbonden.

Met het regionale plan kiest de stadsregio voor herstructurering, herontwikkeling en transformatie van de bestaande ruimte.

Op de kaart behorend bij het regionale plan is Bemmeler als bestaande kern opgenomen binnen de contour 'woningbouw'.

### Beschouwing

Met dit bestemmingsplan wordt een juridisch-planologisch kader geboden voor de herstructurering van het perceel aan de Kuipaan 1, te Bemmeler. De intentie is om ter plaatse van het bestemmingsplangebied, dat binnen bestaand bebouwd gebied is gelegen, vier woningen te realiseren, waarmee het gebruik van de gronden wordt geïntensiveerd en beter aansluit bij de functionele en ruimtelijke structuur van de omgeving.

### Conclusie

Het bestemmingsplan is in lijn met het gestelde in het Regionaal Plan 2005-2020.

## **3.5 Gemeentelijk beleid**

### *Structuurvisie Lingewaard 2012-2022*

Door de gemeenteraad van de gemeente Lingewaard is op 31 mei 2012 de 'Structuurvisie Lingewaard 2012 - 2022' vastgesteld. De structuurvisie betreft een visie op hoofdlijnen, waarbij het integraal en duurzaam ontwikkelen van de verschillende opgaven centraal staat.

In de structuurvisie worden de visie en ambities uiteengezet en aangevuld met de hieruit voortvloeiende opgaven. De visie beslaat een tijdshorizon tot 2020 met een doorkijk naar 2030. Centraal in de visie staat de rol van de gemeente als groene gemeente tussen de twee steden Arnhem en Nijmegen.

In de visie wordt aandacht besteed aan de bijzondere ligging van Lingewaard tussen rivieren en twee steden. Bij ruimtelijke ontwikkelingen in de toekomst wil de gemeente duurzame keuzes maken en stimuleren. Daaronder wordt onder meer verstaan: het stimuleren van zuinig ruimtegebruik, het bewerkstelligen van een goede afstemming tussen bouwontwikkelingen en het aanbod aan wegen en openbaar vervoer, het creëren van ruimte voor ontwikkelingen op het gebied van duurzame energie, en het hebben van respect voor het natuurlijk en cultuurhistorisch erfgoed, het Betuwse landschap en het relatief groene karakter van de gemeente als tegenhanger van de omliggende steden.

In de visie is verwoord dat bouwen aan een duurzaam stedelijk netwerk geen eenduidig karwei betreft en dat hiervoor meerdere opgaven nodig zijn. Hierbij kan een onderverdeling gemaakt worden naar opgaven die lokaal van aard zijn en opgaven die bij uitstek bijdragen aan versterking van het regionale netwerk van gebieden waar gewoond, gewerkt en gerecreëerd wordt.

Relevante opgaven in relatie tot voorliggend bestemmingsplan zijn dat er voldoende ruimte gereserveerd dient te zijn voor waterberging en dat wonen en werken verbonden dient te zijn met de hoofdinfrastructuur. Voorts worden als opgaven de bouw van woningen, het versterken en



verlevendigen van de lokale economie en het versterken van de leefbaarheid en identiteit van de woonkernen genoemd.

In de structuurvisie is ook een uitvoeringsstrategie opgenomen, waarin de verwezenlijking van doelstellingen en het kostenverhaal in relatie tot ontwikkelingen nader wordt toegelicht.

Wat betreft woningbouw wordt in de structuurvisie aangegeven dat er tot 2020 in de gemeente een bouwcapaciteit bestaat van ongeveer 2.000 woningen. De vraag naar woningen komt van de inwoners van Lingewaard en van mensen uit de regio. Nieuwe woningen worden vooral in Huissen gebouwd, maar ook in Bemmelen. De bouwcapaciteit in Bemmelen blijkt, zo wordt in de visie gesteld, de komende 10 jaar echter lager dan de behoefte.

De gemeente Lingewaard heeft voorts de ambitie om duurzaamheid een belangrijke rol te laten spelen bij de ontwikkeling van nieuwbouwlocaties. Hierbij gaat het om het verminderen van de milieubelasting bij bouw en beheer, de bewoonbaarheid van woningen door toekomstige generaties en het duurzaam omgaan met de ruimte door middel van efficiënt ruimtegebruik. Nieuwe bebouwing wordt binnen de afgesproken contouren gerealiseerd ("bestaand woongebied" en "geplande woningbouw"). Het is hierbij, zo wordt in de visie aangegeven, van wezenlijk belang dat het bouwen binnen de contouren geen afbreuk doet aan de kwaliteiten die de kernen bezitten.

Aandachtspunten voor nieuwe ontwikkelingen zijn:

- de historisch gegroeide omgeving en de structuren die daarin bepalend zijn;
- de mate waarin duurzaamheidsaspecten 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.

### Beschouwing

Met dit bestemmingsplan wordt een juridisch-planologisch kader geboden voor de herstructurering van het perceel aan de Kuipaan 1, te Bemmelen. De intentie is om ter plaatse van het bestemmingsplangebied, dat binnen bestaand bebouwd gebied aan de rand van het centrum is gelegen, vier woningen te realiseren, waarmee het gebruik van de gronden wordt geïntensiveerd en beter aansluit bij de functionele en ruimtelijke structuur van de omgeving. Door de bouw van de woningen en de aanwezigheid van de toekomstige bewoners wordt bijgedragen aan de kwantitatieve alsmede kwalitatieve bouwopgave binnen de gemeente en de ruimtelijke kwaliteit, de leefbaarheid en het voorzieningenniveau in de omgeving. Het perceel staat via buurtontsluitingswegen in verbinding met de langs het plangebied gesitueerde Herckenrathweg, waarmee een goede bereikbaarheid is gegarandeerd. Binnen het bestemmingsplangebied wordt voorts voorzien in voldoende ruimte voor waterberging.

## Conclusie

Het bestemmingsplan is in lijn met het gestelde in de Structuurvisie Lingewaard 2012-2022.

### *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 de gemeente te kunnen voldoen. Hiervoor zijn regionale afspraken gemaakt. Voor de jaren 2021-2025 wordt verwacht dat er nog eens circa 250 woningen nodig zijn.
- *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.

## Beschouwing

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 Bemmelen te bevorderen. Daarnaast draagt het bij aan de nieuwbouwbehoefte voor de gemeente Lingewaard tot 2020. Het plangebied aan de Kuiplaan is in de Nota Wonen 2016-2020 opgenomen als inbreidingslocatie voor drie extra woningen. In de nota wordt gesteld dat vanuit het oogpunt van de kwalitatieve behoefte met name grondgebonden koopwoningen voor gezinnen gewenst zijn. De woningen die op basis van het bestemmingsplan worden toegestaan sluiten aan bij deze behoefte.

### Conclusie

Het plan is daarmee in lijn met het gestelde in de Nota Wonen 2016-2020 van de gemeente Lingewaard.

#### *Nota Parkeernormen Lingewaard*

Het college van B&W heeft op 21 november 2017 nieuw parkeerbeleid vastgesteld (Nota Parkeernormen Lingewaard, d.d. 10 november 2017).

Met deze nota heeft de gemeente de intentie om bij nieuwe ontwikkelingen of (ver)bouwplannen voldoende parkeergelegenheid te realiseren. Met de nota legt de gemeente eenduidig vast welke parkeernormen er binnen de gemeente Lingewaard gehanteerd worden.

Het uitgangspunt is dat bouwplannen in de eigen parkeerbehoefte voorzien. Daarbij is het van belang dat eenduidig wordt vastgelegd hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn voor bepaalde functies. Die normen zijn nodig voor een goede ruimtelijke ordening en voor gelijkheid bij de beoordeling van vergelijkbare bouwplannen. Deze nota schept duidelijkheid voor alle betrokken partijen en voorkomt dat er vertraging optreedt in de planvorming en plantoetsing als gevolg van onduidelijkheid over de parkeernormen.

### Conclusie

Het aspect parkeren wordt nader behandeld in paragraaf 5.11.

#### *Welstand en beeldkwaliteit*

De gemeente Lingewaard heeft de welstandscriteria digitaal ontsloten via het 'Welstand en Monumenten Raadpleegsysteem'. Uit raadpleging blijkt dat het bouwplan 'De Kwekerij' regulier vergunningsplichtig is. Ten behoeve van de welstandstoets dient bij de gemeente een reguliere vergunningstoets te worden aangevraagd. Deze aanvraag zal ten tijde van de vergunningaanvraag worden verzorgd.

Per brief van 9 mei 2017 is door de gemeente aangegeven dat in de vergadering van 9 mei 2017 door het college van burgemeester en wethouders is ingestemd met het (gewijzigde) stedenbouwkundig plan voor de herontwikkeling van het perceel aan de Kuipaan 1.

## HOOFDSTUK 5: MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

### 5.1. Inleiding

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient de gemeente in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij dient rekening gehouden te worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. In de volgende paragrafen wordt aan deze bepaling invulling gegeven.

### 5.2. Water

Het Rijk, de provincies, gemeenten en waterschappen hebben in februari 2001 de 'Startovereenkomst Waterbeheer 21ste eeuw' ondertekend. Hierin is vastgelegd dat de betrokken partijen de 'watertoets' toepassen op alle relevante ruimtelijke plannen met waterhuishoudkundige consequenties. In het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de betrokken waterbeheerders moeten worden geraadpleegd bij het opstellen van ruimtelijke plannen en bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning die in strijd is met het bestemmingsplan. De watertoets is een instrument om ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen en een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen in strijd met het bestemmingsplan', te toetsen op de mate waarin rekening wordt gehouden met waterhuishoudkundige aspecten. Het gaat daarbij onder meer om aspecten als waterkwaliteit en waterkwantiteit (ruimte voor water) en veiligheid (bescherming tegen overstroming).

Het plangebied maakt onderdeel uit van het beheergebied van het Waterschap Rivierenland.

#### *Waterbeheerprogramma 2016-2021 'Koers houden, kansen benutten'*

Op 27 november 2015 heeft het bestuur van Waterschap Rivierenland het 'Waterbeheerprogramma 2016-2021' vastgesteld. Met dit programma tracht het waterschap om het rivierengebied veilig te houden tegen overstromingen, om voldoende en schoon water te hebben en om het afvalwater effectief te zuiveren. Bij de uitvoering van het programma anticipeert het waterschap op veranderingen in het beheersgebied en benut het waterschap kansen die zich in de regio voordoen. Het waterschap trekt in het Water beheerprogramma 2016-2021 de lijn door van het vorige waterbeheerplan. Het waterprogramma is vanaf 22 december 2015 van kracht en heeft een looptijd van zes jaar.

De gemeente Lingewaard wordt in het programma aangeduid als onderdeel van het focusgebied 'Kop van de Betuwe'. De Kop van de Betuwe bestaat uit het noordelijke deel van Nijmegen, het zuidelijke deel van Arnhem, de gemeente Overbetuwe en de gemeente Lingewaard.

De wateropgave in dit focusgebied is groot. De nadruk ligt op de gebiedsontwikkeling en de watertaken in de stedelijke omgeving. Ook is de Kop van de Betuwe een cruciale schakel in de bescherming van de hele dijkkring tegen overstromingen.

In het waterbeheerprogramma zijn voor de Kop van de Betuwe de volgende opgaven benoemd:

- vergroten van de zelfvoorziening op het gebied van zoetwater;
- vergroten van de regionale opvang van regenwater;
- actief voorraadbeheer van zoetwater;
- actief verbeteren van de waterkwaliteit.
- verminderen van hittestress in combinatie met het verhogen van waarden van landschap, cultuur en natuur;
- het in samenhang toepassen van de drie lagen van meerlaagsveiligheid. De tweede laag (waterrobuuste ruimtelijke inrichting) en de derde laag (goede crisisbeheersing) kunnen de eerste laag (bescherming tegen hoogwater) aanvullen;
- Het verkennen van de mogelijkheden om warmte en energie te koppelen aan het klimaatrobuuste watersysteem. Deze koppelingen kunnen lokaal aanwezig zijn of samen hangen met het regionale warmtenet tussen Arnhem en Nijmegen dat in ontwikkeling is.

### Beschouwing

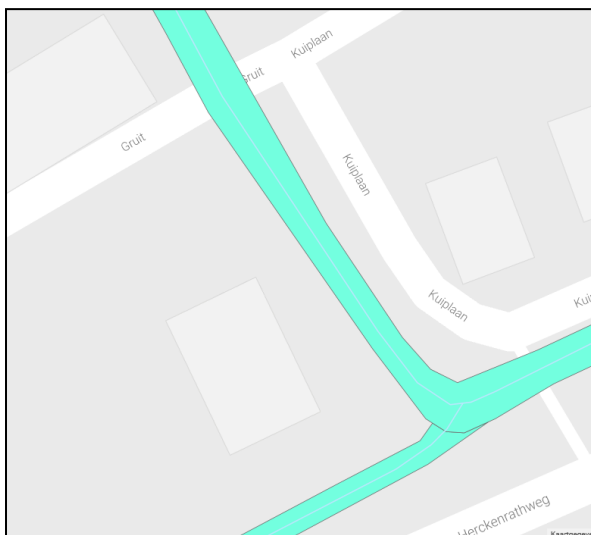
Met dit bestemmingsplan wordt een juridisch-planologisch kader geboden voor de herstructurering van het perceel aan de Kuiplaan 1, te Bemmelen. Het bestemmingsplan maakt de realisatie van vier woningen op de kavel mogelijk, hetgeen gepaard gaat met saneer- en bouwwerkzaamheden.

#### *(bescherming) Waterkeringen*

Het plangebied is niet gelegen binnen beschermingszones van waterkeringen.

#### *Waterkwantiteit: verharding / oppervlaktewater*

De ontwikkelingen die met het bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt kunnen van invloed zijn op bestaand oppervlaktewater en de hoeveelheid aanwezige verharding. Zo gaat de planvorming uit van demping van de bestaande watergang/greppel langs de Kuiplaan. Het betreft hier een zogeheten waterloop met een c-status. Dit betreft wateren die van tertiair belang zijn voor het waterbeheer en waarvoor geen jaarlijkse onderhoudsplicht geldt



*Afbeelding: uitsnede van de 'Interactieve kaart legger wateren' van het waterschap ter plaatse van het plangebied. De watergangen langs de Kuiplaan en de Herckenrathweg zijn gekwalificeerd als c-status.*

Conform het beleid van het waterschap dient demping van oppervlaktewater volledig gecompenseerd te worden. Als onderdeel van de planvorming is daartoe opgenomen dat het te dempen oppervlaktewater gecompenseerd wordt door de bestaande watergang langs de Herckenrathweg (c-status) te verbreden.

| omschrijving                         | opp.  | totaal      |
|--------------------------------------|-------|-------------|
| <b>nieuwe watergangen</b>            |       |             |
| langs Herckenrathweg                 | 255,8 |             |
| t.h.v. appartementen                 | 85,0  |             |
|                                      |       | 340,8       |
| <b>aanwezige watergangen</b>         |       |             |
| langs Kuiplaan                       | 164,3 |             |
| langs Herckenrathweg                 | 105,0 |             |
|                                      |       | 269,3       |
| <b>toename oppervlak watergangen</b> |       | <b>71,5</b> |



Afbeeldingen: weergegeven is de hoeveelheid oppervlaktewater in de bestaande situatie ten opzichte van de nieuwe situatie. Op de afbeelding rechts is weergegeven op welke wijze het oppervlaktewater in de nieuwe situatie wordt ingepast.

In de nieuwe situatie is sprake van een toename van de hoeveelheid oppervlaktewater. Het oppervlaktewater kan worden gerealiseerd op basis van het bestaande planologische regime ter plaatse van de beoogde compensatiegronden. De aanleg van het nieuwe oppervlaktewater wordt als voorwaarde voor de uitvoering van de ontwikkeling vastgelegd in de anterieure overeenkomst die met de gemeente wordt gesloten. In deze overeenkomst wordt ook vastgelegd op welke wijze het oppervlaktewater wordt aangelegd, hierbij wordt aangesloten bij het beleid van het waterschap om voor de nieuwe watergang talud-hellingen van 1:1 toe te passen en voor wat betreft de diepte aan te sluiten bij de diepte van de bestaande te dempen watergang, waarbij geldt dat minimaal een diepte van 50 centimeter aangehouden zal worden.

In de nieuwe situatie blijft de bestaande duiker die de bestaande c-watergang met de vijvers aan de zuidzijde van de Herckenrathweg verbindt in stand: hier worden geen wijzigingen doorgevoerd.

Op de locatie van de te dempen c-watergang langs de Kuiplaan wordt een duiker aangelegd, dit ter vervanging van de bestaande greppel die een uitstroombaan heeft voor de gronden ten noordwesten van de Gruit. Hierbij wordt ook een drain aangelegd om de ontwateringsdiepte te kunnen garanderen. Deze maatregelen worden eveneens als voorwaarde voor de ontwikkeling vastgelegd in de anterieure overeenkomst die met de gemeente gesloten wordt.

Voorts leidt de voorgestane ontwikkeling tot een toename van het verhard oppervlak in vergelijking met de bestaande situatie. In onderstaande tabel is een vergelijk gemaakt tussen de bestaande verharding en de verharding die mogelijk wordt gemaakt op basis van dit bestemmingsplan.



| omschrijving                         |                  | aantal  | opp. | totaal |             |
|--------------------------------------|------------------|---------|------|--------|-------------|
| NIEUWE SITUATIE                      | woningtype A     | bebouwd | 2    | 90,2   | 180,4       |
|                                      | woningtype B     |         | 2    | 101,2  | 202,4       |
|                                      | garage (vrijst)  |         | 2    | 20,5   | 41,0        |
|                                      | garage (dubbel)  |         | 1    | 40,3   | 40,3        |
|                                      | oprit + parkeren | verh.   | 1    | 213,0  | 213,0       |
|                                      | terrassen        |         | 4    | 30,0   | 120,0       |
|                                      | paden            |         | 1    | 45,6   | <u>45,6</u> |
| 842,7                                |                  |         |      |        |             |
| OUDE SITUATIE                        | woning           | beb.    | 1    | 172,2  | 172,2       |
|                                      | kassen           |         | 1    | 12,0   | 12,0        |
|                                      | oprit + parkeren | verh.   | 1    | 139,5  | 139,5       |
|                                      | terrassen        |         | 1    | 20,0   | 20,0        |
|                                      | paden            |         | 1    | 18,0   | <u>18,0</u> |
| 361,7                                |                  |         |      |        |             |
| toename verhard oppervlak (< 500 m2) |                  |         |      |        | 481,0       |

*Afbeelding: vergelijking van de verharding binnen het plangebied in de bestaande situatie en de hoeveelheid verharding die op basis van het bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt.*

Uit het vergelijking blijkt dat de verharding minder dan 500 vierkante meter toeneemt. Conform het beleid van het waterschap zijn er voor een dergelijke toename van het verhard oppervlak geen compenserende maatregelen nodig.

#### *Waterkwaliteit*

Met betrekking tot de te realiseren woningen geldt dat voor de vuilwaterriolering een kunststof buizenstelsel wordt aangelegd dat aangesloten zal worden op de gemeentelijke riolering. Vanaf de standleiding loopt de riolering door de ruimte onder de beganegrondvloer naar buiten. Het rioleringsstelsel wordt belucht en voorzien van ontstoppingsmogelijkheden.

Het regenwater wordt zoveel mogelijk naar het open water afgevoerd. Het regenwater van het dak van de woning en garage wordt door ondergrondse kunststofleidingen naar het aangrenzende oppervlaktewater afgevoerd. Bij de overige percelen lozen de hemelwaterafvoeren aan de voorzijde van de woning op een betonnen molgoot in de voortuin die naar de openbare straat afvoert. Via putten komt het water vervolgens in een regenwaterstelsel uit. De hemelwaterafvoeren aan de achterzijde van deze woningen worden door ondergrondse kunststof leidingen op het stelsel van de gemeente aangesloten.

Bij de bouw van de woningen worden geen uitlogende materialen gebruikt die van negatieve invloed kunnen zijn op de waterkwaliteit.

Het gestelde in deze waterparagraaf is afgestemd met het waterschap en akkoord bevonden.

#### Conclusie

Het bestemmingsplan is in relatie tot het aspect water uitvoerbaar.

### 5.3. Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen aan te worden getoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. In het algemeen geldt dat verontreiniging van de bodem (grond en grondwater) moet worden voorkomen. Uitgangspunt is dat de bodem schoon is en dat dat zo moet blijven (zorgplicht). Voor vervuilde bodems geldt dat deze functiegericht en kostenefficiënt gesaneerd moeten worden. Voorwaarde is dat hierbij geen verspreiding van of ontoelaatbare blootstelling aan verontreiniging optreedt. De Wet bodembescherming geeft regels voor bodemverontreiniging, waarvan sprake is als het gehalte van een stof in de grond of in het grondwater de voor de stof geldende streefwaarde overschrijdt. Onderzoek naar bodemkwaliteit dient gedaan te worden wanneer initiatieven uitgaan van bodemroerende activiteit, dan wel functies mogelijk maken waarbij dezelfde mensen gedurende een langere periode minstens 2 uur per dag op de betreffende gronden verblijven.

#### Beschouwing

In het kader van de bodemgesteldheid van het plangebied is door ECOPART BV het verkennend bodemonderzoek 'Kuiplaan 1 Bommel' uitgevoerd. Dit onderzoek (projectnummer: 15924, d.d. 4 augustus 2014) is opgenomen als bijlage bij voorliggende toelichting.

De doelstelling van het verkennend bodemonderzoek is om steekproefsgewijs conform de NEN 5740 de huidige kwaliteit van de grond en het grondwater na te gaan. De onderzochte locatie heeft een oppervlakte van 1.619 vierkante meter. Voor zover bekend hebben er in het verleden geen activiteiten plaatsgevonden die aanleiding geven om een bodemverontreiniging te verwachten.

In het kader van het uitgevoerde onderzoek zijn 11 grondboringen geplaatst, waarvan 1 boring is voorzien van een peilbuis. Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden gesteld dat de bovengrond ter plaatse van het plangebied niet is verontreinigd voor wat betreft de onderzochte parameters. In de ondergrond zijn voor lood en polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK) gehalten boven de generieke achtergrondwaarden gevonden. In het grondwater zijn geen verhoogde gehalten gemeten voor wat betreft de onderzochte parameters.

Op grond van het voorgaande wordt in het verkennend bodemonderzoek geconcludeerd dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaar is voor het toekomstig gebruik van het perceel. De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding voor aanvullend bodemonderzoek.

Ten aanzien van eventueel hergebruik van de grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing. Afhankelijk van de kwaliteit, hoeveelheid en het beoogde functiegebruik van de vrijkomende grond kan overwogen worden een partijkeuring op de grond uit te voeren om de hergebruiksmogelijkheden te bepalen. Hier zal aan worden voldaan.

#### Conclusie

Het bestemmingsplan is in relatie tot het aspect bodem uitvoerbaar.

#### 5.4. Flora en fauna

Op basis van wetgeving is bepaald dat ruimtelijke initiatieven geen (onevenredige) nadelige effecten mogen hebben op eventueel voorkomende beschermde flora en fauna. De bescherming van ecologische waarden en van planten- en diersoorten is geregeld in de Wet natuurbescherming.

##### *Wet natuurbescherming*

Per 1 januari 2017 is de voormalige Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de huidige tabellen 1, 2 en 3 waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kan voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

In de Verordening uitvoering Wet natuurbescherming provincie Gelderland is voor de volgende soorten vrijstelling opgenomen in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen: Aardmuis, Gewone bosspitsmuis, Ondergrondse woelmuis, Bastaardkikker, Gewone pad, Ree, Bosmuis, Haas, Rosse woelmuis, Bruine kikker, Hermelijn, Tweekleurige bosspitsmuis, Bunzing, Huisspitsmuis, Veldmuis, Dwergmuis, Kleine watersalamander, Vos, Dwergspitsmuis, Konijn, Wezel, Egel, Meerkikker en Woelrat.

##### Beschouwing

Met dit bestemmingsplan wordt een juridisch-planologisch kader geboden voor de herstructurering van het perceel aan de Kuiplaan 1, te Bommel. Het bestemmingsplan maakt de realisatie van vier woningen op de kavel mogelijk, hetgeen gepaard gaat met saneer- en bouwwerkzaamheden. Ook zal de gebruikersintensiteit wijzigen. Dergelijke activiteiten kunnen nadelige gevolgen hebben voor flora en fauna.

Door bureau Blom Ecologie is daartoe een 'oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna aan de Kuiplaan 1 te Bommel' uitgevoerd. Dit onderzoek ( d.d. 31 augustus 2017) is als bijlage opgenomen bij deze toelichting. Het oriënterend onderzoek is gebaseerd op een veldbezoek en een raadpleging van externe bronnen.

Voor wat betreft de gebiedsbescherming wordt in het rapport gesteld dat het plangebied geen onderdeel is van een Natura 2000-gebied, een Beschermde natuurmonument, een Wetland, een Nationaal Landschap, een Nationaal Park of de Ecologische Hoofdstructuur. Ook is, gezien de aard van de werkzaamheden en de afstand tot dergelijke beschermde gebieden, van een externe werking geen sprake.

In relatie tot beschermde soorten wordt het volgende opgetekend. In het onderzoek zijn de gevolgen voor vaatplanten, zoogdieren, vleermuizen, amfibieën, reptielen, vissen, insecten, libellen, ongewervelde en vogels onderzocht. Binnen het plangebied en de directe omgeving daarvan blijken beschermde diersoorten ingevolge het bepaalde in de Wet natuurbescherming

voor te komen. Geconcludeerd wordt echter dat het plangebied aannemelijk geen essentiële betekenis heeft voor soorten die behoren tot het beschermingsregime habitatrichtlijnsoorten, vogelrichtlijnsoorten of overige soorten. Jaarrond beschermde nesten zijn niet aangetroffen in de aanwezige begroeiing. Wel is de vegetatie geschikt als broedplaats voor algemene broedvogels.

Ten aanzien van vleermuizen wordt gesteld dat de kans groot is dat vleermuizen in de directe omgeving verblijfplaatsen benutten en regelmatig om het perceel foerageren. Hierbij zijn in de omgeving voldoende uitwijkmogelijkheden voorhanden. Wel wordt in relatie tot de herstructurering gesteld dat vleermuisvriendelijke maatregelen doorgevoerd dienen te worden om uit te kunnen sluiten dat de herstructurering van het perceel tot significante nadelige effecten op de vleermuizen leidt.

In het onderzoek wordt gesteld dat de beoogde werkzaamheden en toekomstige situatie niet tot aantasting van beschermde gebieden of beschermde natuurwaarden leiden. Tijdens de uitvoering dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van vleermuizen en algemene broedvogels. Voor deze soortgroepen dienen eventueel maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen.

Het betreft hier de aanbevelingen:

- Tijdens de werkzaamheden geldt de algemene zorgplicht voor flora en fauna.
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken e.d.) dient gefaseerd te worden verwijderd. Dit om bodembewonende dieren de kans te geven in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- In verband met verstoring van aanwezige dieren worden de werkzaamheden zoveel mogelijk overdag uitgevoerd.
- Werkzaamheden uitsluitend tussen zonsopkomst en zonsondergang uitvoeren of een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen teneinde verstoring van vleermuizen in directe omgeving te voorkomen.
- Ten aanzien van broedvogels dienen de werkzaamheden buiten de kwetsbare periode te worden uitgevoerd c.q. opgestart. Het broedseizoen betreft indicatief de periode 15 februari t/m 15 augustus. Indien de werkzaamheden in het broedseizoen plaatsvinden dient door een ter zake deskundige te worden vastgesteld of er broedende vogels of nesten aanwezig zijn.

De aanwezigheid van beschermde soorten (Wnb, overige soorten, art. 3.10) en hun leefgebied vormen geen bezwaar in relatie tot het bestemmingsplan.

### Conclusie

De aanbevelingen volgend uit het onderzoek zullen in acht worden genomen tijdens de werkzaamheden. Het bestemmingsplan is daarmee in relatie tot de aspecten flora en fauna uitvoerbaar.

## 5.5. Cultuurhistorie en archeologie

### *Erfgoedwet*

Op 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988, samen met enkele andere wetten op het gebied van de bescherming van cultureel erfgoed, samengevoegd tot de Erfgoedwet. Ten aanzien van het ruimtelijk domein regelt deze wet de omgang met rijksbeschermd gebouwd en archeologische monumenten en de beschermde stads- en dorpsgezichten.

De Erfgoedwet werkt door in de Wet administratieve bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

### *Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg (2009) (MoMo)*

Het doel van de MoMo is het doorvoeren van veranderingen in de monumentenzorg.

Bij de uitwerking heeft de Minister zich op drie pijlers gericht. Eén van de pijlers uit de Modernisering Monumentenzorg van het Rijk is het opnemen van cultuurhistorische waarden in de ruimtelijke ordening. Deze wijziging is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

### *Wro/Bro*

In het Bro wordt het bestemmingsplan genoemd als instrument waarin cultuurhistorische waarden kunnen worden verankerd. Het Bro is een uitwerkingsbesluit van de Wro.

Dit besluit verplicht gemeenten om in de toelichting bij een ruimtelijk plan te beschrijven op welke wijze met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden (Artikel 3.1.6, lid 5). Belangrijk daarbij is dat het cultuurhistorische belang uitdrukkelijk als afwegingsgrond in het ruimtelijk plan moet worden genoemd, omdat anders een juridische grond voor toetsing op basis van dit beleidsterrein ontbreekt.

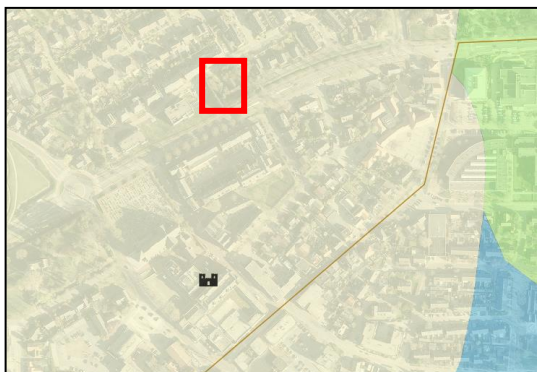
### *Provinciaal beleid / Cultuurhistorische waardenkaart Gelderland*

Bij ruimtelijke ontwikkelingen vormen cultuur en erfgoed een bouwsteen. Dit betekent dat Cultuur en Erfgoed worden ingezet om de identiteit van een gebied te versterken te behouden en te versterken, zo wordt gesteld in het provinciale beleid van de provincie Gelderland.

Op basis van de cultuurhistorische waardenkaart van de Provincie Gelderland zijn de aanwezige cultuurhistorische waarden in de omgeving van het plangebied geïnventariseerd.

Geomorfologisch behoort het plangebied, alsmede de bredere omgeving, tot het rivierlandschap van Rijn en Maas. Het landschap bestaat uit hoge terrasrestruggen en rivierduinen.

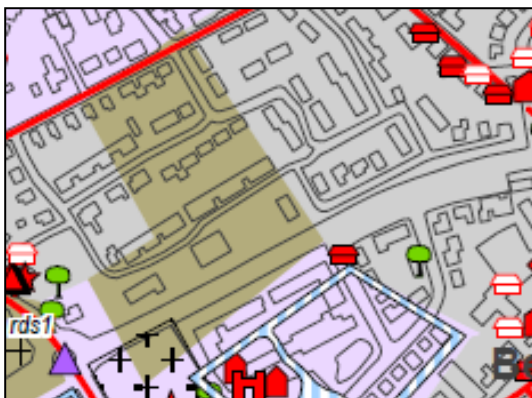
De op enige afstand van het plangebied gelegen Dorpsstraat is benoemd als belangrijk lineair element in de landschapsopbouw. De Dorpsstraat meandert door het dorp en is vanouds de doorgaande route door Bemmelen. Het is een vrij breed lint met voornamelijk vrijstaande bebouwing uit diverse perioden. Binnen het plangebied en binnen de directe omgeving zijn geen cultuurhistorische elementen benoemd. De herontwikkeling van het perceel is derhalve niet van negatieve invloed op het aspect cultuurhistorische waarden.



*Afbeelding: uitsnede informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie, het plangebied aan de Kuipaan 1 is binnen het rode kader gelegen. Zichtbaar is de Dorpstraat als belangrijk lineair element.*

### ***Gemeentelijk beleid: cultuurhistorische waardenkaart 'Cultureel erfgoed tussen Rijn, Waal en Pannerdens Kanaal'***

Een analyse van de gemeentelijke cultuurhistorische waardenkaart leert dat het plangebied voor wat betreft het oostelijke deel is gelegen binnen een gebied dat geschaard wordt onder de historische kern Het Hoog. De overige delen van het plangebied vallen onder de gronden die gekwalificeerd zijn als 'hoger gelegen stroomrugontginning met gevarieerde structuur'. Ter hoogte van het plangebied is aan de overzijde van de Herckenratweg nog een object als historische nederzittingslocatie geduid. Hetgeen op basis van het bestemmingsplan is toegestaan heeft geen invloed op de genoemde aspecten.



*Afbeelding: uitsnede gemeentelijke cultuurhistorische waardenkaart ter plaatse van het plangebied aan de Kuipaan.*

### ***Archeologie***

Met dit bestemmingsplan wordt een juridisch-planologisch kader geboden voor de herstructurering van het perceel aan de Kuipaan 1, te Bommel. Deze herstructurering gaat gepaard met bodemroerende activiteiten, hetgeen nadelige effecten voor eventueel voorkomende archeologische waarden kan hebben. Initiatiefnemer heeft daartoe nader onderzoek laten uitvoeren.

#### ***- Archeologisch bureauonderzoek***

Ten behoeve van de herontwikkeling van het plangebied is door Greenhouse Advies het archeologisch bureauonderzoek 'Bommel, Kuipaan' uitgevoerd. Dit onderzoek (referentie GAP00214-20140702-143201, d.d. 6 augustus 2014) is opgenomen als bijlage bij voorliggende toelichting.



Op basis van de geomorfologische en bodemkundige gegevens, vondstmeldingen en onderzoek in vergelijkbare geologische condities in de omgeving wordt in het archeologisch bureauonderzoek gesteld dat voor het plangebied een hoge archeologische verwachting voor resten uit de ijzertijd tot en met de middeleeuwen geldt. In mindere mate worden sporen of vondsten uit de bronstijd verwacht. In het archeologisch bureauonderzoek wordt uitgegaan van sporen en structuren van de volgende complextypen: nederzetting, infrastructuur en in mindere mate graven of grafvelden. Tevens kunnen sporen uit de Tweede Wereldoorlog verwacht worden. Doordat het plangebied reeds gedeeltelijk bebouwd is dient er echter rekening mee te worden gehouden dat de bodem ter plaatse (deels) is aangetast of geroerd.

Op basis van de geologische gegevens geldt een hoge archeologische verwachting voor het gebied. In het archeologisch bureauonderzoek wordt, gezien de hoge archeologische verwachting, geadviseerd een inventariserend veldonderzoek middels boringen uit te voeren. Hier is aan voldaan, in onderstaande paragraaf wordt nader ingegaan op het inventariserend veldonderzoek.

- *Inventariserend Veldonderzoek*

Door ArcheoPro is het inventariserend Veldonderzoek 'Kuiplaan 1, Bemmel' uitgevoerd. Dit onderzoek (d.d. 28 november 2016) is opgenomen als bijlage bij voorliggende toelichting.

Om het bovengenoemde archeologische verwachtingsmodel te toetsen zijn binnen het plangebied zes boringen gezet met behulp van een guts en een edelmanboor met een diameter van twaalf centimeter.

Uit de resultaten van het met de guts verrichtte onderzoek blijkt dat de bodem binnen het plangebied is opgehoogd met een zandpakket van gemiddeld ongeveer een meter dikte. Uit de aanwezigheid hierin van moderne insluitsels blijkt dat de ophoging in de twintigste eeuw moet hebben plaatsgevonden, waarschijnlijk vlak voor de bouw van de reeds gedemonteerde woning binnen het plangebied. De natuurlijke afzettingen bestaan uit zwak humeuze (kom)klei op een pakket venige klei. Hieronder zijn zandafzettingen van de stroomgordel van Ressen aanwezig waarvan de top eveneens weinig is. Het lijkt er derhalve op dat het plangebied na de afzettingen van de stroomgordel van Ressen in een natte zone lag waarin enige veenontwikkeling plaatsvond. Deze veengroei stopte nadat het plangebied hoog genoeg was opgeslibd met (kom)klei. Gezien het verlorengaan van de toplagen binnen het plangebied, kan de verwachting voor resten uit de Tweede Wereldoorlog en de Middeleeuwen, worden bijgesteld tot een lage verwachting. In verband met de ligging in een van oorsprong zeer nat gebied en het ontbreken van archeologische indicatoren in de (kom)klei, kan de verwachting voor resten uit de prehistorie eveneens worden bijgesteld tot een lage verwachting.

De resultaten van het inventariserend veldonderzoek onderzoek geven geen aanleiding om archeologisch vervolgonderzoek te adviseren. Evenmin zijn tijdens het onderzoek archeologische resten aangetroffen waarmee tijdens de verdere planvorming of bij de uitvoering van de geplande werkzaamheden rekening zou moeten worden gehouden.

Te allen tijde geldt de wettelijke plicht archeologische vondsten te melden bij de bevoegde overheid. Hier zal aan worden voldaan.

## Conclusie

Het bestemmingsplan is in relatie tot de aspecten cultuurhistorie en archeologie uitvoerbaar.

### **5.6. Geluid**

In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen voor wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industrielawaai opgenomen. Wanneer er nieuwe geluidsgevoelige objecten worden toegestaan op een locatie waar momenteel geen geluidsgevoelige functie aanwezig of toegestaan is en deze locatie binnen de geluidszones van industrie, rail- of wegverkeer valt dient middels een akoestisch onderzoek onderzocht te worden of de geluidniveaus in relatie tot de geluidgevoelige functie aanvaardbaar zijn.

#### Beschouwing

Door Ancoor is het akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de optredende geluidsbelastingen ten gevolge van het wegverkeerslawaai op de gevels van de nieuw te bouwen woningen gelegen binnen het plangebied. Het akoestisch onderzoek 'Kuiplaan 1 Bemmeler' (d.d. 14 mei 2018) is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

Het plangebied is gelegen binnen de geluidszones van de Herckenrathweg en de Lidwinastraat. Dit zijn wegen waar een snelheidsregime geldt van (meer dan) 50 km/u. Tevens zijn ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de geluidsbelastingen van de volgende 30 km/u wegen inzichtelijk gemaakt: Moutlaan, Eest, Deken Dr. Mulderstraat en de Polsehof. Opgemerkt wordt dat de Kuiplaan en Gruit niet in het beschikbare verkeersmodel zijn opgenomen, de intensiteit op deze wegen is zeer laag en daarmee zijn deze wegen niet maatgevend en niet relevant voor een nadere beschouwing.

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting als gevolg van het wegverkeer over de 30 km-wegen maximaal 40 dB bedraagt. Aangezien hier ruimschoots wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB vormen deze wegen geen belemmering voor de realisatie van het bouwplan.

Voorts blijkt dat de voorkeursgrenswaarde ten gevolge van het wegverkeer op de nabijgelegen zoneplichtige Lidwinastraat niet overschreden wordt.

Als gevolg van het wegverkeer op de Herckenrathweg wordt de voorkeursgrenswaarde op bepaalde gevels van de voorziene (twee) woningen aan de zuidzijde van het plangebied overschreden. De maximaal berekende geluidsbelasting bedraagt 55 dB, de maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt derhalve bij de zuidelijk gelegen woningen niet overschreden. Voor wat betreft de twee noordelijk gelegen woningen wordt de voorkeursgrenswaarde wel gerespecteerd in relatie tot de Herckenrathweg.

In het onderzoek is, zoals de Wet geluidhinder voorschrijft, onderzocht of er mogelijkheden zijn om de geluidsbelasting te beperken teneinde aan de voorkeursgrenswaarde te kunnen voldoen. De maatregelen kunnen zowel aan de bron, in het overdrachtsgebied, als aan de ontvangzijde worden toegepast. Een nadere analyse van deze mogelijkheden in relatie tot de locatiespecifieke

eigenschappen wijst uit dat dergelijke maatregelen financieel en/of stedenbouwkundig niet uitvoerbaar zijn, dan wel niet tot voldoende resultaat leiden. Ook is getoetst aan het gemeentelijke beleid om hogere grenswaarden te kunnen verkrijgen. Het betreft de Nota hogere grenswaarden gemeente Lingewaard, d.d. 28 maart 2017, en de Nota geluidsbeleid, d.d. 23 februari 2007.

Gesteld wordt dat het mogelijk is om een ontheffing van de voorkeursgrenswaarde te verkrijgen in de vorm van een hogere waarde besluit. Na het verlenen van een hogere waarde van 55 dB voor de twee zuidelijke woningen vormt het aspect geluid vanwege omliggende wegen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Met betrekking tot het vereiste van een goede ruimtelijke ordening kan gesteld worden dat de woningen over een geluidluwe zijde beschikken. Tevens dient de geluidwaarde binnen de woningen (binnenwaarde) in alle gevallen te voldoen aan de in het Bouwbesluit neergelegde norm van 33 dB.

#### Conclusie

Met het nemen van een besluit hogere waarde is het bestemmingsplan in relatie tot het aspect geluid uitvoerbaar.

### **5.7. Lucht**

#### *Wet milieubeheer / Wet luchtkwaliteit*

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Omdat titel 5.2 handelt over luchtkwaliteit staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Specifieke onderdelen van de wet zijn uitgewerkt in Amvb's en ministeriële regelingen. De nieuwe wetgeving kent een dubbele doelstelling:

1. De overheid wil een belangrijke impuls geven aan het treffen van maatregelen zodat in ons land de Europese normen worden gehaald;
2. De overheid wil er ook voor zorgen dat er meer mogelijkheden zijn om projecten door te laten gaan. Dat was nodig om dat in het verleden veel plannen door de rechter werden stilgelegd vanwege het niet halen van de normen.

De Wet luchtkwaliteit vereist een genuanceerde toetsing of koppeling tussen (ruimtelijke) besluiten en de gevolgen voor de luchtkwaliteit. Een ruimtelijk plan is in overeenstemming met de Wet luchtkwaliteit als de planvorming niet leidt tot een overschrijding of een verdere overschrijding van de normen. Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de concentraties, hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Voor projecten die wel in betekenende mate bijdragen aan de concentratie is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) relevant.

#### *Amvb Niet In Betekenende Mate en Regeling Niet In Betekenende Mate (NIBM)*

De Amvb NIBM en Regeling NIBM bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als "in betekenende mate" moet worden beschouwd. NIBM-projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd

worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven. Er is een onderscheid gemaakt tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel 'niet in betekenende mate') leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. Een verslechtering van maximaal 3% komt overeen met een nieuwbouwproject van 1.500 woningen of 100.000 m<sup>2</sup> kantoorvloeroppervlak. Grotere projecten kunnen worden opgenomen in het NSL-programma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door de maatregelen van het NSL.

### Beschouwing

Met dit bestemmingsplan wordt een juridisch-planologisch kader geboden voor de herstructurering van het perceel aan de Kuiplaan 1, te Bommel. Met het bestemmingsplan wordt de realisatie van vier woningen mogelijk gemaakt. Het initiatief blijft ver onder de grenzen van de regeling Niet in betekenende mate en heeft daarmee niet of slechts in geringe mate invloed op de luchtkwaliteit. Uit een raadpleging van de gegevens van het RIVM blijkt voorts dat de achtergrondwaarden ter plaatse laag zijn waardoor geen overschrijdingen zullen plaatsvinden als gevolg van de ontwikkeling die met het bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt.

Aanvullend onderzoek naar luchtkwaliteit is derhalve niet nodig.

### Conclusie

Het bestemmingsplan is daarmee in relatie tot het aspect luchtkwaliteit uitvoerbaar.

## **5.8. Externe veiligheid**

### *Algemeen*

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving als gevolg van gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen bij bedrijven, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door buisleidingen. De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau van transport en aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het PR is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een transportroute of inrichting bevindt, overlijdt door een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route of binnen die inrichting. Plaatsen met een gelijk risico kunnen door zogenaamde risicocontouren op een kaart worden weergegeven. Voor nieuwe situaties is voor kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) de grenswaarde voor het PR gesteld op een niveau van 10<sup>-6</sup>/jr. Voor beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld bedrijven) is dit een richtwaarde.

Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval met tien of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde transportroute of inrichting. Het aantal personen dat in de omgeving van de route of inrichting verblijft, bepaalt daardoor mede de hoogte van het GR.

### *Risicovolle inrichtingen*

Voor risicovolle inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van toepassing. Voorbeelden van deze risicovolle bedrijven zijn LPG-tankstations, ammoniakkoelinstallaties en chemische fabrieken. Het Bevi is opgesteld om de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven te beperken. De normstelling van het Bevi richt zich zowel op vergunningverlening als ruimtelijke ordening. Indien een ruimtelijk plan de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar of een beperkt kwetsbaar object in het invloedsgebied toelaat, dient tevens het groepsrisico te worden verantwoord.

### *Externe veiligheid transport*

In het Besluit externe veiligheid transportroutes, dat per 1 april 2015 in werking is getreden, heeft het Rijk het beleid vastgelegd met betrekking tot de afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen. In het besluit zijn regels opgenomen voor het realiseren van (beperkt) kwetsbare objecten binnen de zogeheten basisnetafstanden van een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Deze basisafstanden zijn vastgelegd in de Regeling Basisnet. Het besluit is onder meer van toepassing op omgevingsbesluiten, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan.

### *Buisleidingen*

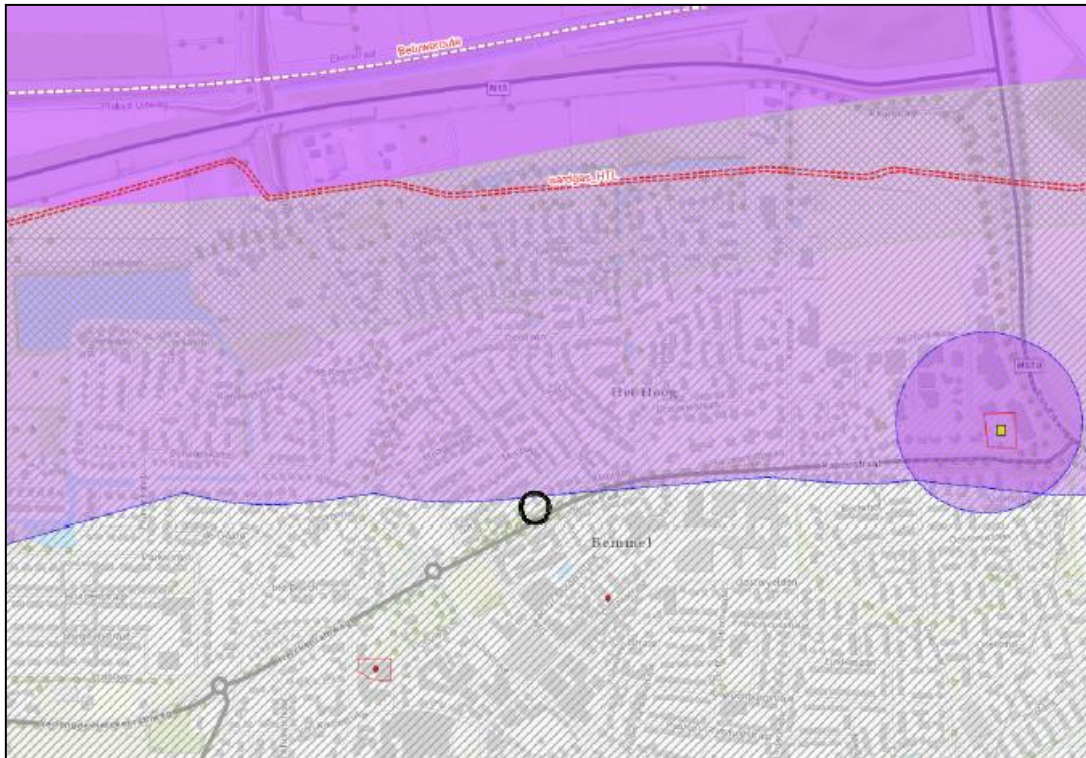
Voor buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd, is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van toepassing. Op grond van het Bevb geldt voor de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar object dichtbij dergelijke buisleiding, een grenswaarde van  $10^{-6}$  per jaar voor het plaatsgebonden risico. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als richtwaarde.

Indien een ruimtelijk plan de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar of een beperkt kwetsbaar object binnen het invloedsgebied van een buisleiding toelaat, dient tevens het groepsrisico te worden verantwoord.

### Beschouwing

Dit bestemmingsplan voorziet in beperkte mate in nieuwe ontwikkelingen (kwetsbare objecten) met eventuele consequenties voor de externe veiligheid. Het betreft de ontwikkeling van vier woonpercelen, hetgeen ten opzichte van het vigerende planologisch regime een uitbreiding impliceert van 3 woningen.

In het kader van dit bestemmingsplan is een inventarisatie van de externe veiligheidssituatie uitgevoerd.



Afbeelding: uitsnede van de risicokaart van de provincie Gelderland ter hoogte van het plangebied (bij benadering weergegeven met een zwarte cirkel)

Hieruit blijkt dat de volgende risicobronnen relevant zijn in relatie tot het plangebied.

| Risicobron                                                     | Kuipaan 1 Bemmelen                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Hogedruk aardgasleidingen (Bevb <sup>1</sup> )                 | Op ongeveer 500 meter ten noorden liggen een tweetal aardgastransportleidingen (A-524 en A-533). Het invloedsgebied ligt over het plangebied.                                      |
| Inrichtingen (Bevi <sup>2</sup> )                              | N.v.t., geen invloedsgebied over het plangebied.                                                                                                                                   |
| Transport gevaarlijke stoffen over de weg (Bevt <sup>3</sup> ) | Op ongeveer 710 meter ligt ten noorden van het plan komt de A15 te liggen. Hiervoor is op 8 maart 2017 het 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 770 meter ten noorden van het plan ligt de Betuweroute, waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Het invloedsgebied ligt over het plangebied.                     |

De beoordeling van externe veiligheid wordt uitgevoerd voor twee risiconormen, namelijk het plaatsgebonden risico en groepsrisico.

#### Plaatsgebonden risico

Het plangebied ligt buiten de plaatsgebonden risicocontour 10\_6 van een Bevi inrichting, transportroute en hogedruk aardgastransportleiding. Dit vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van het plan.



Als verantwoording van het groepsrisico kan het volgende gesteld worden.

In het kader van het groepsrisico is een beperkte verantwoording groepsrisico noodzakelijk voor de Betuweroute, de toekomstige snelweg A15 en een tweetal aardgastransportleidingen. In het advies van 9 januari 2018 verstrekt de ODRA de volgende beperkte verantwoording groepsrisico.

Het plangebied ligt in het invloedsgebied van twee transportroutes (de Betuweroute en de toekomstige snelweg A15) en twee hogedruk aardgastransportleidingen. Conform vigerende wetgeving moet de gemeente hierdoor het groepsrisico verantwoorden. Meer specifiek gaat het om de wettelijke verplichting op grond van artikel 7 en 9 uit het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen (Betuweroute en de toekomstige A15) en artikel 12 uit het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vanwege het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen (twee hogedruk aardgastransportleidingen).

Voor de Betuweroute en de toekomstige A15 geldt dat deze transportroutes op meer dan 200 meter van het plangebied liggen. Er hoeft dan alleen ingegaan te worden op de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid (zie onderdelen C en D).

Voor de twee hogedruk aardgastransportleidingen (A-524 en A-533) geldt dat het plangebied binnen het invloedsgebied ligt maar buiten de 100% letaliteitsafstand is gelegen. Hierdoor kan er eveneens worden volstaan met een beperkte verantwoording groepsrisico. In tegenstelling tot het Bevt moet hierbij ook ingegaan worden op het verschil in het aantal aanwezigen en de bijbehorende toename in de hoogte van het groepsrisico (zie onderdelen A, B, C en D).

Onderstaand een beschouwing van de genoemde aspecten.

#### A. Aanwezige personen

In het verleden is dit perceel in gebruik geweest als tuincentrum, waarbij op het perceel een woning heeft gestaan. In de toekomstige situatie is sprake van 4 woningen. De gemiddelde bezetting per woning bedraagt 2,4 personen dus in totaal 10 personen. Aangezien het terrein in het verleden al is gebruikt voor een andere functie is er geen toename van het aantal personen. De bezetting van het aantal personen zal ongeveer hetzelfde zijn geweest en mogelijk in de dagperiode zelfs meer.

#### B. Hoogte van het groepsrisico

Het plangebied ligt op een afstand van 520 meter van de aardgastransportleidingen. Het invloedsgebied van de aardgastransportleidingen is 540 meter. Binnen dit invloedsgebied liggen twee van de vier woningen. Doordat het aantal personen met nieuwe situatie niet toeneemt, zal het groepsrisico ook niet toenemen.

#### C. Bestrijdbaarheid

Bij een calamiteit zal de brandweer zich inzetten om de effecten ten gevolge van het incident te beperken. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden dicht bij de bron. De mate van bestrijdbaarheid wordt vooral bepaald door de veiligheidsvoorzieningen en het aantal aanwezigen dichtbij de risicobron. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

#### D. Zelfredzaamheid

Bij een calamiteit is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij een incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS palen) en NL-Alert. Bij een scenario waarin toxische stoffen vrijkomen is het advies om te schuilen in een gebouw, waarvan ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid zijn voldoende.

#### Conclusie

Ten aanzien van het groepsrisico ligt het plan in het invloedsgebied van de Betuweroute, de toekomstige snelweg A15 en twee hogedruk aardgastransportleidingen. Op basis van de beperkte verantwoording groepsrisico kan worden geconcludeerd dat het bestemmingsplan geen significant effect heeft op het groepsrisico en op de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Daarmee is het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

### **5.9. Milieuzoneringen**

Bedrijven zijn milieubelastende bestemmingen die hinder ten opzichte van milieugevoelige bestemmingen (waaronder wonen) kunnen veroorzaken. Om deze hindersituaties te voorkomen dient er bij ruimtelijke plannen, waarin milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen in elkaars nabijheid mogelijk worden gemaakt, in principe uit te worden gegaan van scheiding van functies. Hiertoe zijn in de VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering (2009; hierna te noemen B&M) richtafstanden opgesteld.

In deze handreiking wordt afstanden, zogeheten milieuzoneringen, tussen bedrijfsactiviteiten en milieugevoelige functies aangegeven waarmee wederzijdse hinder voorkomen wordt. Zo zorgt de milieuzonering ervoor dat nieuwe bedrijven op een passende afstand ten opzichte van woningen worden gesitueerd en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bestaande bedrijven worden gepland.

De invloed van een bedrijf op de omgeving hangt op de (milieubelastende) karakteristieken van het bedrijf. In de handreiking worden daarom zes milieucategorieën met de daarbij behorende richtafstanden onderscheiden (zie tabel). Deze afstanden zijn gebaseerd op de mate van verspreiding van de hinderaspecten geluid, stof, gevaar en geur.

Voorts wordt onderscheid gemaakt in afstanden tot een rustige woonwijk en tot een gebied met een menging van functies. De gedachte daarbij is dat gebieden met gemengde functies hogere achtergrondwaarden voor wat betreft de hinderaspecten kennen, waardoor milieubelasting van een specifiek bedrijf meer op zal gaan in de omgeving en minder snel als hinder zal worden ervaren.

| Milieucategorie | Richtafstanden tot rustige woonwijk | Richtafstanden tot gemengd gebied |
|-----------------|-------------------------------------|-----------------------------------|
| 1               | 10 meter                            | 0 meter                           |
| 2               | 30 meter                            | 10 meter                          |
| 3               | 50 tot 100 meter                    | 30 tot 50 meter                   |
| 4               | 200 tot 300 meter                   | 100 tot 200 meter                 |
| 5               | 500 tot 1000 meter                  | 300 tot 700 meter                 |
| 6               | 1500 meter                          | 1000 meter                        |

Afbeelding: Richtafstanden per milieucategorie.

De VNG-publicatie voorziet in richtafstanden. Deze richtafstanden zijn bepaald op basis van gemiddelde productieprocessen. Door middel van een gedegen op een specifieke situatie toegespitste onderbouwing kan gemotiveerd van deze richtafstanden worden afgeweken. Naast het VNG-stelsel moeten bedrijven op basis van een vergunning krachtens de Wet milieubeheer/Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (omgevingsvergunning milieu) of op basis van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) aan voorschriften voldoen. Deze voorschriften dienen onder andere ter regulering van de hinder voor de omgeving en kunnen daarmee relevant zijn voor de beschouwing van hindersituaties.

#### Beschouwing

Met dit bestemmingsplan worden woningen toegestaan, dergelijke functies gelden als gevoelige functies. De directe omgeving van het plangebied aan de Kuiplaan 1 wordt gekenmerkt als woongebied. Raadpleging van het vigerende bestemmingsplan leert dat de dichtstbijzijnde niet-woonfunctie ten zuidoosten van het perceel aan de Kuiplaan 1 is gelegen. Het betreft hier een maatschappelijke bestemming, namelijk een basisschool, aan de Dorpstraat. Op basis van de VNG-publicatie geldt voor maatschappelijke voorzieningen een richtafstand van 30 meter. Gezien de afstand van meer dan 140 meter ten opzichte van het plangebied zijn geen hindersituaties te verwachten. Met het bestemmingsplan worden geen nieuwe hinderbronnen toegestaan.

#### Conclusie

Het bestemmingsplan is in relatie tot het aspect milieuzonering uitvoerbaar.

#### **5.10. Bezonning**

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de schaduw/bezonningseffecten onderzocht van het beoogde bouwplan op bestaande omliggende bebouwing. Daartoe is door Thomas Architecten een schaduwstudie (d.d. 14 juli 2016) opgesteld. Uit de studie blijkt dat de woningen aan de Gruit bij een zeer lage stand van de zon, in de vroege uren van het voor- en najaar en in de winterperiode in beperkte mate, ook ten opzichte van de bebouwingsmogelijkheden die reeds op basis van het huidige bestemmingsplan mogelijk zijn, extra schaduwwerking zullen ondervinden. Dit effect is echter gering en leidt niet tot een significante invloed op het woon- en leefklimaat.

## Conclusie

Het bestemmingsplan is in relatie tot het aspect bezonning uitvoerbaar.

### **5.11. Explosieven**

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is, gezien de in het verleden uitgevoerde diverse militaire activiteiten in de omgeving van het plangebied en de voorziene bodemroerende werkzaamheden, door de gemeente Lingewaard een controleverzoek gedaan naar de mogelijke aanwezigheid van conventionele explosieven (hierna: CE) op de projectlocatie hoek Herckenrathweg-Kuipaan te Bommel. Dit controleverzoek, d.d. 19 februari 2015 en als bijlage bij de toelichting gevoegd, betreft een toets aan de risicokaart CE van de gemeente zoals weergegeven in het Blind Guide™ systeem.

Voor het Blind Guide™ systeem is een grote hoeveelheid bronnenmateriaal geraadpleegd en verwerkt in een digitale inventarisatie- en bodembelastingkaart. Ook zijn op basis van een vergelijking van historisch luchtfotomateriaal, kaartmateriaal en huidig satellietbeeld eventuele bodemroerende werkzaamheden geïnventariseerd.

Op basis van de in de inventarisatie- en bodembelastingkaart verwerkte gegevens wordt geconcludeerd dat het onderzoeksgebied hoek Herckenrathweg-Kuipaan te Bommel kan worden beschouwd als verdacht op de aanwezigheid van conventionele explosieven in de vorm van (verschoten) geschutmunitie met een kaliber van maximaal 15 cm (Duits) tot een maximale diepte van 7,95m+NAP, raketten van 60 lbs. (geallieerd) tot een diepte van 8,20m+NAP en achtergelaten infanteriemunitie tot een diepte van maximaal 6,85m+NAP.

Alvorens op deze locatie bodemroerende werkzaamheden worden aangevangen dient derhalve een opsporing te worden uitgevoerd conform het gestelde in het *Werkveld Specifiek Certificatie Schema voor het systeemcertificaat Opsporen Conventionele Explosieven*, WSCS-OCE 2012 versie 1.

### **5.12. Besluit milieueffectrapportage**

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling uitgevoerd moet worden als een project belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Het gaat dan om een project dat genoemd is in de bijlage onder C of D van het Besluit m.e.r. .

## Beschouwing

Met dit bestemmingsplan wordt een juridisch-planologisch kader geboden voor de herstructurering van het perceel aan de Kuipaan 1, te Bommel. Met het bestemmingsplan wordt de realisatie van vier woningen mogelijk gemaakt. Een dergelijke ontwikkeling wordt niet benoemd in bijlage D van het Besluit m.e.r. Het opstellen van een m.e.r.-beoordeling of plan M.E.R. is niet nodig.

## Conclusie

Het bestemmingsplan is in het kader van het Besluit milieueffectrapportage uitvoerbaar, een nadere beoordeling is niet nodig.

### **5.13. Verkeer en parkeren**

De herontwikkeling van het plangebied aan de Kuiplaan 1 zal wijzigingen in verkeerstromen en een bepaalde parkeervraag genereren. Omwille van een goede ruimtelijke ordening dient beargumenteerd te worden dat het wegennet de nieuwe verkeersintensiteiten voldoende aankan en dat er geen onaanvaardbare parkeerdruk ontstaat.

Om een inschatting te kunnen maken van de verkeersintensiteiten die samenhangen met een dergelijke ontwikkeling kan gebruik worden gemaakt van de cijfers van Stichting CROW. Voor de parkeerbehoefte wordt het nieuwe parkeerbeleid van de gemeente in de vorm van de Nota Parkeernormen Lingewaard, zoals dit op 21 november 2017 door het college is vastgesteld, aangehouden.

#### Beschouwing

##### *- Verkeer*

Voor vrijstaande koopwoningen is in de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' uit oktober 2012 een verkeersgeneratie benoemd van maximaal 8,2 verkeersbewegingen per woning per etmaal. Hierbij is uitgegaan van de gebiedstypering zoals deze in het parkeerbeleid van de gemeente wordt aangehouden: voor Bemmelerdijk geldt de kwalificatie: 'weinig stedelijk, rest bebouwde kom'.

Ten behoeve van het initiatief kan, uitgaande van de CROW-publicatie, rekening worden gehouden met een totale maximale verkeersgeneratie van 32,8 verkeersbewegingen per etmaal. Aangezien het vigerende bestemmingsplan reeds één woning toestaat resulteert dit in een extra verkeersgeneratie van 24,6 verkeersbewegingen per etmaal. De extra verkeersbewegingen als gevolg van de ontwikkeling van het plangebied zullen niet leiden tot een onaanvaardbare verkeerssituatie ter plaatse van de Gruit en de Kuiplaan en overige omliggende wegen. De capaciteit van deze wegen is in de bestaande situatie ruimschoots toereikend, waardoor de extra verkeersbewegingen als gevolg van de toegestane woningen goed afgewikkeld kunnen worden.

##### *- Parkeren*

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte wordt de systematiek uit de nieuwe Nota Parkeernormen van de gemeente Lingewaard aangehouden.

Deze systematiek houdt in dat voor woningen onderscheid gemaakt wordt naar prijsklassen: goedkoop, midden en duur. Hoe duurder de woning, hoe groter de parkeerbehoefte. Omdat de prijzen zich soms snel ontwikkelen en er landelijk grote prijsverschillen zijn, wordt de prijsklasse als afgeleide van het woonoppervlak gesteld. In de nota is een tabel opgenomen waaruit blijkt dat grondgebonden woningen met een woonoppervlak groter dan 155 vierkante meter, dergelijke woningen zijn op basis van het bestemmingsplan toegestaan, als duur worden gekwalificeerd. Vervolgens volgt uit de tabel met parkeerkecijfers hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn: uit de

tabel blijkt dat er voor een dure grondgebonden woning in Bemmeler (weinig stedelijk, rest bebouwde kom) 2 parkeerplaatsen nodig zijn. Specifiek in de nota is voorts bepaald dat het parkeeraandeel van bezoekers geen deel uitmaakt van dit getal: voor bezoekers geldt per genoemde woning een extra parkeerbehoefte van 0,3 parkeerplaatsen per woning.

In de nota is verder vermeld dat voor nieuwbouw of verbouw, waarbij het parkeren voor een deel op eigen terrein wordt opgelost, een aantal aandachtspunten geldt; relevant voor dit plan zijn:

- Voor het parkeren van bezoekers moeten altijd voldoende parkeervakken in de openbare ruimte worden gerealiseerd volgens de parkeerkencijfers in de nota;
- het voorgaande functioneert uitsluitend indien sprake is van een redelijk aantal woningen, 10 of meer binnen een straal van 75 m, omdat anders bij bijzondere gelegenheden onvoldoende bezoekersplaatsen aanwezig zijn.

In de nota is gesteld dat zowel door initiatiefnemers als door de gemeente plannen getoetst kunnen worden op het aantal parkeerplaatsen. In het kader van dit bestemmingsplan is de volgende toets uitgevoerd.

Voor het betreffende plangebied geldt de norm van 2.0 parkeerplaatsen, waarvan 0.3 voor bezoekers, per woning. Het bezoekersparkeren dient in het openbaar gebied plaats te vinden. Geconcludeerd wordt dat het bestemmingsplan en het daaraan onderliggende bouwplan voldoet aan de norm van 2.0 parkeerplaatsen per woning: per woning worden twee parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen terrein. Om aan de norm van het bezoekers parkeren te voldoen is onderzocht of de twee benodigde parkeerplaatsen binnen de bestaande parkeercapaciteit in de omgeving van het plangebied gevonden kan worden. Aanvullend is tevens onderzocht of een derde openbare parkeerplaats, welke met het plan ten faveure van groenvoorzieningen wordt geofferd, ook met eventuele overcapaciteit verdisconteerd kan worden. Hiervoor is een parkeeronderzoek d.d. 5 februari 2018 uitgevoerd. De conclusie van het onderzoek is dat er ruim voldoende capaciteit binnen de wijk beschikbaar is (op het piekmoment, een werkdagnacht, waren 55% van de openbare parkeerplaatsen bezet): er kan voor wat betreft de drie benodigde bezoekersparkeerplaatsen aanspraak worden gemaakt op de bestaande parkeercapaciteit in de wijk.

### Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het bestemmingsplan in relatie tot de aspecten verkeer en parkeren uitvoerbaar is.



## HOOFDSTUK 6: UITVOERBAARHEID

### 6.1. Financiële uitvoerbaarheid

In het kader van artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient de financieel-economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan te worden aangetoond. Op grond van het bepaalde in artikel 6.12, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bouwplan is voorzien. De gemeenteraad, dan wel, indien deze bevoegdheid gedelegeerd is, het college van burgemeester en wethouders, kan besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen als het verhaal van kosten anderszins verzekerd is.

Met dit bestemmingsplan wordt een juridisch-planologisch kader geboden voor de herstructurering van het perceel aan de Kuiplaan 1, te Bommel, waarmee de realisatie van vier woningen wordt mogelijk gemaakt. Het betreft een particulier initiatief dat op eigen gronden wordt gerealiseerd. De gemeente heeft geen financiële verplichtingen in het kader van de voorliggende ontwikkeling. De kosten voor de uitvoering van het project zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Voorafgaand aan de planologische procedure worden de anterieure overeenkomst en de planschadeverhaalsovereenkomst gesloten. Het plan is hiermee economisch uitvoerbaar.

### 6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Bro is het plan besproken met Waterschap Rivierenland, Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden en de provincie Gelderland en het plan is toegezonden naar de brandweer. Deze overlegpartners kunnen zich vinden in het plan.

In de zomer van 2016 is het bouwplan, inclusief het voornemen tot het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure, aan de buurt gepresenteerd tijdens een informatieavond.

Het ontwerpbestemmingsplan zal conform het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening, voor een termijn van zes weken ter inzage worden gelegd. In deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om te reageren op de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan.

## HOOFDSTUK 7: JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

### Inleiding

Het bestemmingsplan is opgesteld binnen de vigour van de nieuwe Wet ruimtelijk ordening die sinds 1 juli 2008 van kracht is.

Hierin is een wettelijk verplichting opgenomen om bestemmingsplannen en andere ruimtelijke besluiten in digitale vorm vast te stellen. In de nieuwe Wro zijn nadere regelingen opgenomen om het betrouwbaar beschikbaar stellen en vergelijkbaar maken van ruimtelijke plannen en besluiten te bevorderen. Dit door het gebruik van standaarden voor de vormgeving, inrichting en beschikbaarstelling en voor de opzet en inrichting van de regels die bij een bestemmingsplan worden gegeven. Het plan voldoet aan de RO-standaarden 2012.

Dit bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, de planregels en een verbeelding. 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 wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding, bestaande uit een lijn, een figuur, een lettercode etc.. Via een aanduiding wordt in de planregels iets specifiek geregeld. Dit kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook eigen regels hebben.
- Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming betekent dat voor gronden meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming en soms gelden er een of meerdere dubbelbestemmingen. In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra regels in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

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. Tot slot is de toelichting van belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

### Algemene methodiek

#### *Verbeelding*

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen worden opgenomen. Deze aanduidingen

hebben alleen een juridische betekenis als in de planregels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld topografische gegevens).

### *Planregels*

De planregels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels: in dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de planregels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de planregels te waarborgen. Ook is de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de planregels (artikel 2) bepaald.
- 2 Bestemmingsregels: in dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Het betreft regels voor het toegestane gebruik en bouwregels. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen, achter de bestemmingsregels. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moeten worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld.
- 3 Algemene regels: in dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelregel en algemene bouw-, gebruiks-, afwijkings- en wijzigingsregels.
- 4 Overgangs- en slotregels: in het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk overgangsregels en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

### Specifieke regeling in dit bestemmingsplan

De planregels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen in voorgaande paragraaf beschreven is. Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van vier woningen mogelijk. Er is hierbij zoveel mogelijk aangesloten bij de uniforme regelingen uit planregels van overige bestemmingsplannen van Lingewaard, in het bijzonder het bestemmingsplan 'Kom Bommel'. Gebruiksmogelijkheden en bebouwingsmogelijkheden sluiten dus zoveel mogelijk aan bij bestaande gemeentelijke regelingen.

Het bestemmingsplan kent de bestemmingen 'Groen-Waterberging' en 'Wonen'. De hoofdbestemmingen worden hieronder nader besproken.

### *Groen-Waterberging (artikel 3)*

In lid 1 is bepaald dat gronden met deze bestemming gebruikt mogen worden voor groenvoorzieningen, bermen en beplanting, paden, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, kunstwerken, waterlopen/waterpartijen en duikers. Deze bestemming is opgenomen langs de zuidkant van het plangebied: hier wordt de watercompensatie doorgevoerd.

Met lid 2 zijn bouwregels opgenomen. Bepaald is dat of in deze gronden uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en speelvoorzieningen mogen worden gebouwd. Voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt een maximum bouwhoogte van 5 meter. Voorts zijn nog enkele aanvullende bouwcriteria opgenomen.

In lid 3 is aangegeven welk gebruik expliciet strijdig is met het toegestane gebruik. De gronden mogen niet voor opslag worden gebruikt en ook zijn geen parkeervoorzieningen toegestaan.

In lid 4 wordt het college van burgemeester en wethouders de mogelijkheid geboden om de bestemming met toepassing van een wijzigingsbevoegdheid in de bestemming Wonen om te zetten. Deze wijzigingsbevoegdheid is overgenomen uit de bestemming Groen zoals deze is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan Kom Bommel.

#### *Wonen (artikel 4)*

In lid 1 is vermeld dat gronden met de bestemming Wonen gebruikt mogen worden voor 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 m<sup>2</sup>. Inwoning is toegestaan met dien verstande dat maximaal 60 m<sup>2</sup> van het grondvloeroppervlak van het hoofdgebouw en aangebouwde bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van de inwoning. Tevens is het gebruik voor tuinen, parkeervoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, duikers en groenvoorzieningen toegestaan.

In lid 2 zijn de bouwregels voor hoofdgebouwen (de woningen), bijgebouwen, erkers, bouwwerken geen gebouwen en voor overkappingen beschreven. Met de bouwregels is bepaald dat hoofdgebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak en als vrijstaande woningen opgericht mogen worden. Onder 4.2.c is bepaald dat bouwpercelen niet mogen worden gesplitst: op deze wijze kunnen geen extra woningen, anders dan de toegestane vier woningen, worden gerealiseerd.

In lid 3 is het specifieke strijdige gebruik genoemd.

Met lid 4 is aangegeven dat het bevoegd gezag een omgevingsvergunning (binnenplanse afwijking) kan verlenen om, onder de gegeven voorwaarden, uitoefening van aan huis gebonden bedrijfsmatige activiteiten in het hoofd- en/of bijgebouw toe te staan.