Bestemmingsplan

Loostraat 8, Bemmel

Gemeente Lingewaard

BURO SRO

COLOFON

Gegevens over het plan:

Plannaam:	Loostraat 8, Bemmel
Identificatienummer:	NL.IMRO.1705.219-ON01
Status:	Ontwerp
Datum:	16 mei 2019
Projectnummer Buro SRO:	29.40.06

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever:	Vastwas - Oosterhout Combinatie BV
Contactpersoon opdrachtgever:	Dhr. S. Maartense

Gegevens Buro SRO:

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

Inhoudsopgave

Toelichting 5

Hoofdstuk 1 Inleiding 7
1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan 7
1.2 Ligging plangebied 7
1.3 Leeswijzer 7
Hoofdstuk 2 Het initiatief 8
2.1 Huidige situatie 8
2.2 Toekomstige situatie 9
Hoofdstuk 3 Beleidskader 11
3.1 Rijksbeleid 11
3.2 Provinciaal beleid 12
3.3 Regionaal beleid 13
3.4 Gemeentelijk beleid 14
Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid 18
4.1 Milieu 18
4.2 Water 22
4.3 Ecologie 24
4.4 Verkeer 25
4.5 Cultuurhistorie en archeologie 25
4.6 Economische uitvoerbaarheid 27
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving 29
5.1 Algemeen 29
5.2 Wijze van bestemmen 29
Hoofdstuk 6 Procedure 31
6.1 Algemeen 31
6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro 31
6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro 31
6.4 Verslag zienswijzen 31

Bijlagen bij de toelichting 33

Bijlage 1 Studie schaduwwerking 35
Bijlage 2 Bodemonderzoek 37
Bijlage 3 Akoestisch onderzoek 39
Bijlage 4 Advies Veiligheidsregio 41
Bijlage 5 Watertoets 43
Bijlage 6 Quickscan flora en fauna 45
Bijlage 7 Nader onderzoek huismus, vleermuis, kamsalamander 47
Bijlage 8 Parkeeronderzoek 49
Bijlage 9 Archeologisch onderzoek 51

Regels 53

Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**55**
Artikel 1	Begrippen	55
Artikel 2	Wijze van meten	59
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**60**
Artikel 3	Groen - Waterberging	60
Artikel 4	Verkeer - Verblijfsgebied	61
Artikel 5	Wonen	63
Artikel 6	Waarde - Archeologie	65
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**68**
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	68
Artikel 8	Algemene bouwregels	68
Artikel 9	Algemene wijzigingsbepalingen	69
Artikel 10	Algemene procedureregels	69
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**70**
Artikel 11	Overgangsrecht	70
Artikel 12	Slotregel	70

Bijlagen bij de regels 71

Bijlage 1	**Lijst van bedrijven**	**73**

Verbeelding 75

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

Vastwas - Oosterhout Combinatie BV heeft het voornemen om de bestaande bebouwing aan de Loostraat 8 in Bemmel te slopen en in de plaats daarvan een appartementengebouw met 10 appartementen te realiseren. De ontwikkeling van een nieuw appartementengebouw past niet in het geldende bestemmingsplan. Omdat het initiatief wel passend is op de locatie, wordt medewerking verleend aan een herziening van het bestemmingsplan. In dit document wordt dit toegelicht en gemotiveerd waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro). In dit bestemmingsplan worden tevens enkele bestaande bestemmingsgrenzen rondom de Gruit aangepast zodat deze beter aansluiten op het werkelijk gebruik.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Loostraat 8 ten noordwesten van het centrum van Bemmel. Bijgevoegde afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.

Globale ligging van het plangebied (bron: Openstreetmap.org)

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van de bestaande situatie en van het plan. Daarna wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het relevante Rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 4 wordt de haalbaarheid van het project getoetst op grond van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Ook wordt ingegaan op de economische haalbaarheid van het plan. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de juridische opzet van het plan. Tot slot gaat hoofdstuk 6 in op de wijze hoe burgers en andere belanghebbenden betrokken zijn bij het plan (maatschappelijke uitvoerbaarheid). Hierin zijn de uitkomsten van inspraak, vooroverleg en zienswijzen opgenomen.

Hoofdstuk 2 Het initiatief

In dit hoofdstuk wordt het initiatief beschreven. Eerst wordt ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied en de relatie met de omgeving. Daarna wordt ingezoomd op het beoogde initiatief.

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de noordwestzijde van het centrum van Bemmel, aan de rotonde waar de Loostraat en de Herckenrathweg op uitkomen. Bijgevoegde afbeelding geeft dit globaal aan.

Luchtfoto met ligging plangebied (bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

De leegstaande woning in het plangebied heeft een vervallen uitstraling. Ten noorden van het plangebied zijn enkele vrijstaande woningen gevestigd. Aan de oostzijde staat een complex met zorgwoningen. Aan de overzijde van de Herckenrathweg staat een kerk met een begraafplaats en daarachter bevindt zich het centrum van Bemmel. Aan de overkant van de Loostraat staan eveneens woningen. Onderstaande afbeelding geeft de huidige situatie van het plangebied weer.

Impressie bestaande situatie van het plangebied (bron: Google Maps)

2.2 Toekomstige situatie

De initiatiefnemer is voornemens om de huidige bebouwing te slopen en op de locatie een appartementengebouw met 10 appartementen te realiseren. Het gebouw bevat een souterrain met 11 parkeerplaatsen en voor elk appartement een berging. Het maaiveld wordt met 1,5 meter opgehoogd. Zowel op de begane grond als op de 1^{e} en 2^{e} verdieping worden 3 appartementen gerealiseerd. De 3^{e} verdieping zal 1 penthouse bevatten. Het gebouw krijgt een hoogte van circa 12,5 meter (huidige maaiveld + 1,5 meter = peil) en wordt gesitueerd op nagenoeg dezelfde plek als de bestaande te slopen bebouwing. De hoogte van de bebouwing in de directe omgeving varieert tussen 9,5 en 15 meter. De ontwikkeling past, gelet op het maximale volume en de ligging, ruimtelijk gezien goed in de omgeving.
Auto's kunnen aan de oostzijde de parkeergarage in rijden. Ten noorden van het gebouw worden 8 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Omdat er door de realisatie van de ontsluiting van de parkeergarage 4 openbare parkeerplaatsen vervallen, worden er aan de Gruit 4 nieuwe langsparkeerplaatsen gerealiseerd. Deze parkeerplaatsen worden zodanig diep dat voldoende manoeuvreerruimte over blijft voor auto's die parkeren op de percelen aan de overzijde van de Gruit. In dit bestemmingsplan worden tevens enkele bestaande bestemmingsgrenzen rondom de Gruit aangepast zodat deze beter aansluiten op het werkelijk gebruik.
De navolgende afbeeldingen tonen een situatietekening, een 3d-impressie van de toekomstige situatie en een tekening van de nieuwe langsparkeerplaatsen.

Toekomstige situatie parkeerplaatsen (nieuwe parkeerplaatsen in openbaar gebied met rode pijl aangegeven)

Schaduwwerking

In bijlage 1 is een studie van de schaduwwerking van het nieuwe gebouw opgenomen. Door TNO is een in Nederland vaak gehanteerde norm voor bezonning voor woningen opgesteld. De TNO norm is als volgt:

- Voldoende bezonning voor de woonkamer (de 'lichte' TNO-norm): Ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam.
- Goede bezonning voor de woonkamer (de 'strenge' TNO-norm): Ten minste 3 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 21 januari tot en met 22 november (gedurende 10 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam.

De schaduwstudie wijst uit dat de realisatie van het appartementencomplex er voor geen van de omliggende woningen voor zorgt dat niet meer aan de normen van TNO voldaan kan worden.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)
Gebiedsgericht
De SVIR benoemt een aantal aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Het betreft de bescherming van de waterveiligheid aan de kust en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, de uitoefening van defensietaken, het Natuurnetwerk Nederland (voorheen de ecologische hoofdstructuur), de elektriciteitsvoorziening, de toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet en de veiligheid rond rijksvaarwegen. Voorts betreft het enkele specifieke gebieden zoals de mainportontwikkeling van Rotterdam en Schiphol.
In het Barro heeft het Rijk voor deze onderwerpen regels opgesteld waarmee de SVIR juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend vastgelegd.
In de SVIR worden, naast de onderwerpen van nationaal belang, accenten geplaatst op het gebied van bestuurlijke verantwoordelijkheden. Het beleid betekent een decentralisatie van rijkstaken en bevoegdheden. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en lagere overheden, burgers en bedrijven krijgen, zolang het nationaal belang niet in het geding is, de ruimte om oplossingen te creëren.

Ladder duurzame verstedelijking
Een meer algemeen onderwerp uit de SVIR is 'duurzame verstedelijking'. Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. Het gebruik van deze ladder is opgenomen in het Bro (artikel 3.1.6 onder 2).
De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. In de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient de behoefte aan die ontwikkeling te worden beschreven. Als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, moet bovendien gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
Het Bro beschrijft wat een stedelijke ontwikkeling is: "een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."
Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt het volgende verstaan: "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur."

Per 1 juli 2017 is de ladder voor duurzame verstedelijking herzien. Bij de herziening zijn onder meer de drie afzonderlijke 'treden' van de ladder losgelaten en is het begrip 'actuele regionale behoefte' gewijzigd in 'behoefte'. Nieuw is dat de laddertoets bij flexibele plannen kan worden doorgeschoven naar het moment van vaststelling van een wijzigings- of uitwerkingsplan.

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

Ladder duurzame verstedelijking
De locatie van de te realiseren appartementen aan de Loostraat 8 is opgenomen in de Nota Wonen 2016-2020 van de gemeente Lingewaard. Voor de gehele kern Bemmel wordt uitgegaan van een kwantitatieve woningbehoefte van 245 nieuwbouwwoningen tot 2025. De Nota Wonen is regionaal afgestemd en het plan voorziet daarmee in de woningbehoefte. Het plangebied betreft een herstructureringslocatie in het bestaand stedelijk gebied van Bemmel. De ladder voor duurzame verstedelijking is daarmee succesvol doorlopen.

De ontwikkeling past daarmee in het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Algemeen
Het provinciaal beleid is vastgelegd in de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening van Gelderland. Deze zijn in 2014 vastsgesteld en sindsdien een aantal keren geactualiseerd naar aanleiding van nieuwe wetgeving of nieuwe initiatieven. De Omgevingsverordening is een uitwerking van de Omgevingsvisie en stelt regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen.

Omgevingsvisie Gelderland
De omgevingsvisie heeft een tweetal doelen geformuleerd, te weten:
1. Duurzame economische structuurversterking;

Een gezonde economie met een aantrekkelijk vestigingsklimaat vraagt om sterke steden en vitale dorpen met voldoende werkgelegenheid. Deze versterking van de economie gebeurt in een andere context dan een aantal jaar geleden. De komende jaren zullen minder in het teken staan van denken in termen van 'groei' en meer in termen van 'beheer en ontwikkeling van het bestaande'. Ter versterking van de kansen voor bedrijvigheid zet de provincie gericht stappen om ruimte te bieden aan initiatiefnemers en om hen te faciliteren. Dat betekent vooral:
- kansen bieden aan bestaande bedrijven,
- creëren van een aantrekkelijk vestigingsklimaat in de stedelijke regio's,
- creëren van een goede bereikbaarheid van de stedelijke gebieden en de economische kerngebieden met fiets, openbaar vervoer en auto maar ook digitaal,
- versterken van ruimtelijke randvoorwaarden voor de sterke (top)sectoren,
- een gezonde vrijetijdseconomie,
- een adequaat beheer van de bestaande bedrijventerreinen, kantoren en detailhandel in Gelderland, zowel kwalitatief als kwantitatief en een daarop aangepaste aanpak van eventuele nieuwe plannen.

2. Borgen van de kwaliteit en veiligheid van de leefomgeving.

De realisatie van deze tweede centrale doelstelling betekent vooral:
- ontwikkelen met kwaliteit, recht doen aan de ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de plek,
- zorg dragen voor een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden en behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap,
- een robuust en toekomstbestendig water- en bodemsysteem voor alle gebruiksfuncties; bij droogte, hitte en wateroervloed, een gezonde en veilige leefomgeving.

Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik
De provincie en partners gaan nieuwe ontwikkelingen bezien in samenhang met de bestaande voorraad. Als leidend principe wordt de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik gehanteerd. De juridische basis hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking die het Rijk heeft vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Omgevingsverordening Gelderland
De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

Planspecifiek
Het plangebied ligt in de stadsregio Arnhem-Nijmegen. Enkele van de belangrijkste opgaven voor deze regio zijn versterking van het stedelijk kerngebied, realisatie van een aantrekkelijk regionaal vestigingsklimaat voor wonen en werken en het behouden en verbeteren van leefbaarheid in steden. De realisatie van 10 appartementen sluit aan bij deze opgaven. Hiermee krijgt het gebied een kwaliteitsimpuls die de leefomgeving ten goede komt.
Voor wat betreft de toetsing aan de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik wordt verwezen naar de afweging die in het kader van de (Rijks)Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in paragraaf 3.1. Hieraan wordt voldaan.
Geconcludeerd kan worden dat het initiatief past binnen het provinciaal beleid.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Subregionale Woonagenda Arnhem e.o. 2017-2027
In de subregionale woonagenda zijn afspraken over het thema wonen tussen provincie en samenwerkende gemeente in de subregio Arnhem vastgelegd. Uitgangspunten zijn:
1. Betaalbaar en beschikbaar (sociale huur, middeldure huur, bijzondere doelgroepen)
2. Op en top duurzaam (verduurzaming bestaande voorraad, gasloze nieuwbouw bij nieuwe plannen, naar een nergieneutrale en klimaatbestendige woonomgeving, faciliteren zelfstandig thuis blijven wonen en realiseren 'tussenvormen')
3. Verschil maken (naar een kleurrijker palet aan woonmilieus en woonvormen).

Met de subregionale woonagenda wordt de regionale afstemming van woningbouwplannen en een aantal bijbehorende ambities vastgelegd. Dit om samen te werken aan voldoende beschikbare, passende en kwalitatief goede (duurzame en levensloop geschikte) woningen nu en straks, in leefbare wijken en dorpen, ongeacht leeftijd, huishoudens samenstelling en inkomen.

Planpsecifiek
Vanuit kwalitatief oogpunt hebben de samenwerkende gemeenten van de subregio Arnhem enkele toetsingscriteria opgesteld. Deze subregionale kwalitatieve randvoorwaarden dienen als kader om lokale bouwplannen aan te toetsen. Voor dit plan zijn de volgende relevante, kwalitatieve randvoorwaarden opgenomen: 'inspelen op bijzondere doelgroepen', 'herontwikkeling rotte plekken' en 'inbreiding gaat voor uitbreiding'. Het appartementencomplex dat dit plan mogelijk maakt, vervangt een bestaand, vervallen gebouw op een inbreidingslocatie. Het bestaande gebouw is niet meer toekomstbestendig en wordt daarom herontwikkeld. De toekomstige appartementen spelen daarbij in op een vraag naar geschikte woonruimte voor mensen van 55 jaar en ouder.
Kwantitatief streeft de subregio Arnhem naar een netto toevoeging van ca. 13.500 woningen in de periode 2017-2027. De Subregionale Woonagenda geeft niet aan hoe deze woningen kwantitatief inpasbaar zijn, dat wordt uitgewerkt door de gemeente. In paragraaf 3.4 is dit vanuit de gemeente Lingewaard nader toegelicht.

Het initiatief is passend binnen de subregionale woonagenda.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Lingewaard 2012 - 2022

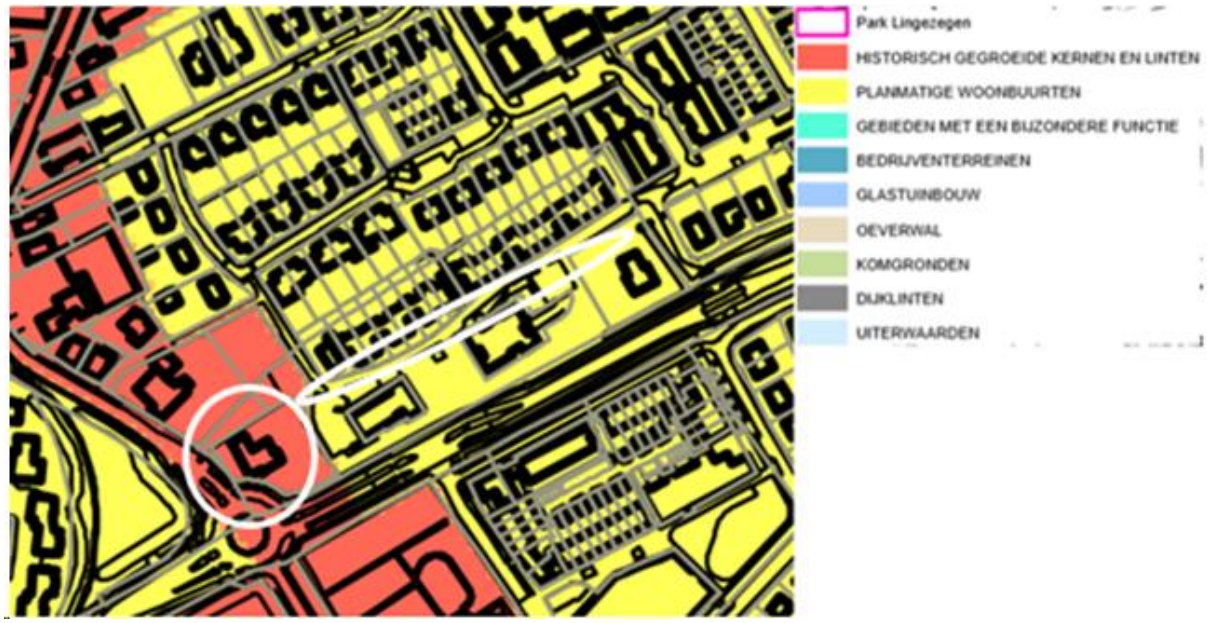
In de structuurvisie Lingewaard 2012-2022 zijn de ingrediënten opgenomen hoe Lingewaard zich op ruimtelijk vlak in de toekomst wil ontwikkelen. Die toekomst wordt mede bepaald door hoe met ruimte wordt omgegaan; welke bestaande kwaliteiten worden versterkt en welke nieuwe functies willen we op vrijkomende terreinen? Uitgangspunt is het landschap met haar historische kwaliteiten waarin gewoond, gewerkt en gerecreëerd wordt. Dit aangevuld met de ambities die de gemeente heeft.
In 2004 zijn er binnen de Stadsregio afspraken gemaakt over woningbouwcontouren waarbinnen gebouwd mag worden. Dezelfde contouren zijn in de nieuwe verstedelijkingsvisie van de regio (geldend tot 2020) ongewijzigd overgenomen. Uitbreidingen buiten deze contouren zijn onder voorwaarden op enkele plaatsen toegestaan. Na vaststelling van de structuurvisie Lingewaard 2012-2022 zijn de woningbouwcontouren van de Stadsregio losgelaten. Plannen dienen aan de ladder van duurzame verstedelijking worden getoetst.

Planspecifiek
In de structuurvisie wordt de ruimtelijke ambitie uitgesproken om een toekomstbestendige gemeente te zijn. Hierbij horen een aantal duurzame ambities, onder andere gericht op efficiënt ruimtegebruik. Met voorliggende herontwikkeling wordt de beperkte ruimte voor woningbouw binnen de kern Bemmel optimaal benut. Het plan voorziet in de actuele woningbouwvraag, zoals te lezen in paragraaf 3.1 en 3.4.3.

3.4.2 Gids Ruimtelijke Kwaliteit

Op 19 september 2018 heeft de gemeente Lingewaard de Gids Ruimtelijke Kwaliteit vastgesteld. De Gids Ruimtelijke Kwaliteit is een actualisatie van de Welstandsnota. De huidige Welstandsnota dateert van direct na de herindeling. Deze is verouderd, gebruiksonvriendelijk en sluit niet meer aan op de huidige wetgeving. Het doel van de Gids voor Ruimtelijke Kwaliteit is het waarborgen van bestaande ruimtelijke kwaliteiten en het inspireren van initiatiefnemers bij het realiseren van bouwplannen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen kleine bouwwerken en grotere bouwopgaven. Voor kleine bouwwerken zijn concrete criteria opgesteld. Voor grotere bouwopgaven zijn geen ‘harde’ criteria opgeteld, voor deze locaties wordt uitgegaan van ‘maatwerk’. Voor de grotere bouwopgaven zijn richtlijnen opgesteld die op gebiedsniveau nader worden gespecificeerd.

Planspecifiek
Voorliggend initiatief voorziet in een door de gids genoemde 'grote bouwopgave'. De gids onderscheidt per kern middels kaartmateriaal de verschillende gebiedskarakteristieken. Navolgende afbeelding toont een uitsnede van de kaart van de kern Bemmel. De planlocatie maakt enerzijds (de aanpassing aan de Gruit) onderdeel uit van 'planmatige woonbuurten' en anderzijds (de ontwikkeling van de appartementen) van 'historisch gegroeide kernen en linten'.



Uitsnede van de gebiedskarakteristieken van de kern Bemmel (bron: Gids Ruimtelijke Kwaliteit)

Voor de aanpassing van de bestemmingsgrenzen aan de Gruit is dit beleidskader niet relevant.
Het nieuwe appartementengebouw aan de Loostraat behoort tot het historisch gegroeide bebouwingslint. Deze gebieden kennen enkele kernkwaliteiten, waaronder een stedenbouwkundig profiel waarbij de straten leidend zijn waarlangs bebouwing geleidelijk en perceelsgewijs tot stand is gekomen. Ook heeft de bebouwing langs de linten een individueel en divers karakter. Deze kernkwaliteiten hebben geleid tot ambities zoals het respecteren van de essentiële kenmerken van de aanwezige bebouwings- en omgevingskarakteristiek en het kavelgewijs en niet stelselmatig (her)ontwikkelen van individuele kavels, zodat bijgedragen wordt aan het historisch gegroeide heterogene beeld. Voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij deze ambities. Qua massa en volume is het appartementengebouw in grote lijn vergelijkbaar met het bestaande pand en passend binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur. Het pand krijgt een, voor het gebied, architectonisch hoogwaardig en uniek ontwerp. Door de beeldbepalende hoeklocatie krijgt de locatie vanaf de straatzijde een open, toegankelijke en kwalitatief hoogwaardige inrichting. In tegenstelling tot de bestaande verouderde uitstraling doet de toekomstige inrichting veel beter recht aan de waardevolle karakteristiek van het historische lint. Het plan levert daarmee een directe bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit.

Het plan sluit aan bij het beleid van de Gids Ruimtelijke kwaliteit.

3.4.3 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. S*amen met Woonstichting Gendt en Waardwonen zorgen voor een huurwoningvoorraad die wat betreft aantal, beschikbaarheid en betaalbaarheid past bij de woningvraag van de huidige en toekomstige inwoners.

- *Ouderen en huishoudens met zorgvraag.* De groeiende groep ouderen en de mensen met een zorgvraag ondersteunen om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen in Lingewaard. Dit betekent zorgen voor voldoende woningaanpassingen dan wel geschikte nieuwbouw in de nabijheid van voorzieningen.
- *Leefbaarheid in wijken en kernen.* Waar mogelijk zal de leefbaarheid in de kernen en wijken bevorderd worden door woningbouw, door verbetering van bestaande woningen en met aandacht voor de fysieke en sociale woonomgeving samen met de bewoners, de corporaties en de welzijnsinstellingen.
- *Nieuwbouw.* Tot 2020 in ieder geval 700 woningen bouwen om aan de groei van de woningbehoefte in onze gemeente te kunnen voldoen. Hiervoor zijn regionale afspraken gemaakt. Voor de jaren 2021-2025 wordt verwachten nog eens circa 250 woningen nodig te hebben.
- *Huisvesting Statushouders.* De gemeente Lingewaard wil samen met Woonstichting Gendt en Waardwonen de komende jaren een substantiële bijdrage blijven leveren aan het huisvesten van de grote instroom van statushouders. Zowel in de bestaande voorraad maar ook in (tijdelijke)nieuwbouw. Uitgangspunt is dat de regulier huurwoningzoekende ook een reële kans op een woning houdt.

Planspecifiek
In Bemmel is er sprake van een behoefte tussen 2015 en 2025 van 245 nieuwe woningen. Met betrekking tot voorliggend plan worden 10 appartementen gerealiseerd. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de invulling van de behoefte in Bemmel. De toekomstige appartementen in het plangebied zijn koopappartementen. De 9 appartementen op de eerste drie verdiepingen behoren tot het middensegment, het penthouse in het dure segment. In de nota wonen is opgenomen dat zeker koopappartementen vanaf 200.000 behoren tot een kansrijk segment, voornamelijk voor mensen van 55 jaar en ouder. Daar komt bij dat het plan indirect de doorstroming op de markt faciliteert. Als senioren de kans krijgen te verhuizen naar appartementen ontstaat er weer ruimte voor starters en gezinnen om zich te vestigen in rij- en hoek woningen.
Voorliggend plan biedt tevens een oplossing voor de ontstane situatie in het plangebied. Het bestaande leegstaande gebouw blijkt niet meer levensvatbaar. Om ruimte te maken voor het nieuwe appartementencomplex zal het bestaande gebouw daarom worden gesloopt. De vervallen staat van de locatie wordt daarmee aangepakt. Dit komt de ruimtelijke kwaliteit als ook de leefbaar van de buurt ten goede.

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

3.4.4 Geldend bestemmingsplan
Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan Kom Bemmel, vastgesteld op 30 juni 2011 en onherroepelijk verklaard op 30 mei 2012. Op navolgende afbeelding is een uitsnede van het bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied te zien.

Uitsnede bestemmingsplan Kom Bemmel met plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

In het geldend bestemmingsplan heeft de locatie van het toekomstige appartementengebouw de bestemming 'Wonen' met een bouwvlak en de bouwaanduiding 'vrijstaand'. Binnen het bouwvlak is een vrijstaand gebouw met een maximale goothoogte van 5 meter en een bouwhoogte van 10 meter toegestaan. Aan de achterzijde geldt de aanduiding 'erf'. Bijgebouwen mogen enkel binnen het bouwvlak en de aanduiding 'erf' worden gebouwd. Hoewel het plangebied al een woonbestemming heeft, is het ontwikkelen van 10 appartementen niet toegestaan.

De nieuwe langsparkeerplaatsen aan de Gruit liggen deels binnen de bestemming 'Verkeer - en Verblijfsgebied' en deels in de bestemmingen 'Wonen' en 'Groen'.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

Op grond van de Wet Bodembescherming (Wbb) moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming is met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied.

Planspecifiek

In het kader van voorliggend initiatief is verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het volledige rapport is als bijlage 2 toegevoegd. Hierin wordt geconcludeerd dat de aangetroffen lichte verontreinigingen geen belemmering vormen voor de ontwikkeling en dat nader onderzoek niet nodig is. De bodemkwaliteit is voldoende voor de realisatie van het appartementencomplex.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect Bodem.

4.1.2 Lucht

De mate van blootstelling aan luchtverontreiniging speelt een rol in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Met betrekking tot 'luchtkwaliteit' is het van belang te bepalen wat de bijdrage van het plan is aan die luchtkwaliteit.

Bijdrage aan luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen. De Wet maakt een onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

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

Planspecifiek

Het aantal van 10 toe te voegen woningen blijft ruim onder de genoemde grenswaarde (1500 woningen). Op basis daarvan is te concluderen dat dit project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een nadere toetsing ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.

4.1.3 Geluid

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

- woningen;
- geluidgevoelige gebouwen, zoals scholen, ziekenhuizen, verzorgings- en verpleeghuizen, psychiatrische instellingen en kinderdagverblijven;
- geluidsgevoelige terreinen (woonwagenstandplaatsen en bestemde ligplaatsen voor woonschepen).

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. Binnen deze zones bepaalt het bevoegd gezag de te hanteren grenswaarden. Er geldt een voorkeursgrenswaarde en een bovengrens (hoger mag niet). De Wgh gaat verder onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen, geluidbelastingkaarten en actieplannen. De belangrijkste bronnen van geluidhinder die bij een ruimtelijke ontwikkeling aan de orde kunnen zijn betreffen: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

Planspecifiek

Voor voorliggend document is het van belang te kijken naar de mogelijke gevolgen van wegverkeerslawaai. Over de Loostraat en de Herckenrathweg is een snelheid van 50 km/uur toegestaan. Voor deze wegen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd dat is opgenomen als bijlage 3. Hierin wordt geconcludeerd dat voor beide wegen de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, maar dat de geluidbelasting wel onder de maximale hogere waarde ligt. Op basis van voorwaarden die de gemeente Lingewaard stelt in haar geluidbeleid dient de buitenruimte van appartementen te voldoen aan de ambitiewaarde van het betreffende gebied, in dit geval een waarde van ten hoogste 48 dB. Maatregelen aan de balkons, zoals hoge afschermingen en akoestisch absorberend materiaal zijn niet voldoende om geluidsluwe buitenruimten te creëren. Er zijn derhalve geen mogelijkheden om de geluidbelasting voldoende terug te dringen zodat bij het verlenen van hogere waarde kan worden voldaan aan de eis van een geluidluwe gevel en buitenruimte. In het belang van de ontwikkeling wijkt de gemeente op dit punt af van haar geluidbeleid. Maatregelen aan de balkons zijn daarom niet nodig. Er zijn hogere waarden aangevraagd voor de Loostraat en de Herckenrathweg.

Het initiatief is daarmee uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geluid.

4.1.4 Milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Doel is om bij het opstellen van een ruimtelijk plan een goed en veilig leefklimaat te waarborgen, maar tegelijkertijd ook aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun activiteiten.

De mate waarin bedrijven invloed hebben op hun omgeving is afhankelijk van de aard van de bedrijvigheid en de afstand tot een gevoelige bestemming. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Milieuzonering heeft betrekking op aspecten met een ruimtelijke dimensie, zoals geluid, geur, gevaar en stof. De mate van belasting, en daarmee de gewenste aan te houden afstand, kan per aspect en per bedrijfstype en verschillen. In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is een lijst opgenomen met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Van deze richtafstanden kan worden afgeweken, mits wordt onderbouwd waarom de feitelijke milieuhinder als minder belastend wordt gezien.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'.

Planspecifiek
Aan de overzijde van de Herckenrathweg is een kerk met een begraafplaats gevestigd. In de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' is opgenomen dat een kerk valt onder een categorie 2 bedrijf, met een richtafstand van 30 meter vanuit het aspect geluid. Een begraafplaats is een categorie 1 bedrijf met een richtafstand van 10 meter, tevens op basis van het aspect geluid. De daadwerkelijke afstanden bedragen respectievelijk 90 en 25 meter, waardoor beide functies op voldoende afstand van het plangebied liggen.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect milieuzonering.

4.1.5 Externe veiligheid

Inleiding

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de veiligheidsrisico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze externe veiligheidsrisico's dienen te worden beoordeeld voor twee risiconormen, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Voor beide risiconormen geldt dat hoe groter de afstand tussen planontwikkeling en risicobron, des te kleiner zal de impact van het plan zijn op de hoogte van het risico.

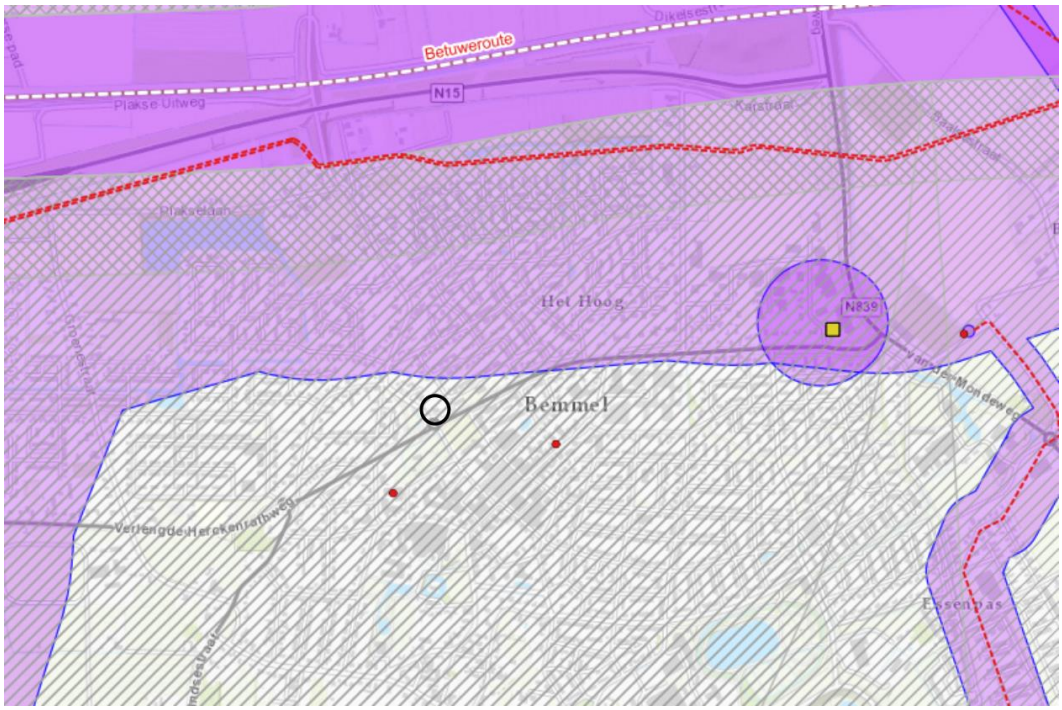
Plaatsgebonden risico
Het plaatsgebonden risico heeft tot doel om hetzelfde minimale beschermingsniveau te bieden voor iedere burger in Nederland. Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico
Het groepsrisico is een afwegingsinstrument dat tot doel heeft een bewuste afweging te stimuleren over het risico op een ongeval met een groot aantal slachtoffers. Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin op de horizontale as het aantal dodelijke slachtoffers is weergegeven en op de verticale as de cumulatieve kansen per jaar op ten minste dat aantal slachtoffers. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Planbeoordeling

De ontwikkeling betreft het realiseren van een appartementencomplex van 10 woningen. In de huidige situatie is er één vrijstaande woning gesitueerd. Op basis van de risicokaart van de provincie Gelderland is een inventarisatie gemaakt van de risicobronnen in en rondom het plangebied, die een extern veiligheidsrisico kunnen veroorzaken. In navolgende afbeelding is een uitsnede opgenomen van de provinciale risicokaart.



Uitsnede provinciale risicokaart (geraadpleegd op 31-07-2018) met het plangebied in de zwarte cirkel

De informatie van de provinciale risicokaart levert de volgende inzichten op:

Rondom het plan zijn geen inrichtingen en buisleidingen aanwezig met een externe veiligheidsrisico. Wel ligt de Betuweroute op ± 830 meter van het plan, de spoorlijn Arnhem – Nijmegen op ± 2.650 meter en de nog aan te leggen snelweg A15 op ± 760 meter. Op basis van het Tracébesluit ViA15 en de regeling basisnet is vastgesteld dat de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van deze risicobronnen niet over het plangebied ligt.

Ten aanzien van het groepsrisico is het plangebied gelegen binnen het invloedsgebied van de Betuweroute, de spoorlijn Arnhem – Nijmegen en de toekomstige snelweg A15. Ontwikkelingen binnen het invloedsgebied hebben mogelijk invloed op de hoogte van het groepsrisico. Echter is de afstand tussen het plan en de risicobronnen dermate groot (groter dan 200 meter), dat de wetgever heeft aangegeven dat het groepsrisico alleen beperkt verantwoord hoeft te worden. Hierdoor hoeft niet de hoogte van het groepsrisico in beeld gebracht te worden, maar enkel nog de aspecten zelfredzaamheid en beheersbaarheid.

Verantwoording groepsrisico
Het plan is gelegen in het invloedsgebied groepsrisico van een drietal risicobronnen. Conform vigerende wetgeving moet de gemeente hierdoor het groepsrisico verantwoorden. Meer specifiek gaat het om de wettelijke verplichting op grond van Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) artikel 7 en 9, vanwege het vervoer gevaarlijke stoffen over de Betuweroute, de spoorlijn Arnhem – Nijmegen en de nog aan te leggen snelweg A15. Doordat het plan op meer dan 200 meter van deze transportroutes ligt hoeft enkel ingegaan te worden op de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Hierop heeft de Veiligheidsgezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM) op 13 juni 2018 (kenmerk: 180613-0023) het volgende geadviseerd: VGGM ziet geen reden om aanvullend te adviseren ten aanzien van externe veiligheid (bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid). Het advies van de Veiligheidsregio is opgenomen in bijlage 4.

Bestrijdbaarheid
Bij een calamiteit zal de brandweer zich inzetten om effecten ten gevolge van het incident met toxische stoffen te beperken. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

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. Aangezien het plan goed te ontvluchten is van de risicobron af en er een handelingsperspectief gegeven wordt via NL-Alert zijn de mogelijkheden voor zelfredzaamheid voldoende.

Conclusie
Het plan ligt buiten de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van een inrichting, buisleiding en transportroute met een externe veiligheidsrisico. De plaatsgebonden risicocontour van de diverse risicobronnen vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Ten aanzien van het groepsrisico ligt het plan in het invloedsgebied van de Betuweroute, de spoorlijn Arnhem – Nijmegen en de nog aan te leggen snelweg A15. Op basis van de beperkte verantwoording groepsrisico (zie hierboven) kan worden geconcludeerd dat het ruimtelijke initiatief geen significant effect heeft op het groepsrisico, dan wel de mogelijkheden voor rampenbestrijding en zelfredzaamheid. Daarmee is het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van het plan.

4.2 Water

Water is een belangrijk thema in de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.
Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

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

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

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

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

Waterbeheerplan waterschap Rivierenland
Op 27 november 2015 heeft het bestuur van Waterschap Rivierenland het Waterbeheerprogramma 2016-2021 vastgesteld, onder de naam Koers houden, kansen benutten. Met dit programma blijft het waterschap op koers om het rivierengebied veilig te houden tegen overstromingen, om voldoende en schoon water te hebben en om het afvalwater effectief te zuiveren. Het waterbeheerprogramma beschrijft wat het waterschap in de planperiode (2016-2021) willen bereiken en hoe het waterschap dat wil gaan doen. In het document worden vier punten benoemd die samenvatten wat het waterschap wilt bereiken:

- goede vervulling van onze rol als regionale waterspecialist
- efficiënte taakuitvoering
- goede samenwerking met andere partijen
- oog voor de maatschappelijke meerwaarde van ons werk

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

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

Planspecifiek
In het kader van de ontwikkeling van het appartementencomplex is de watertoets doorlopen. De resultaten zijn als bijlage 2 toegevoegd. Er is een C-watergang aanwezig direct naast het perceel, die is beduikerd met een betonnen buis van 500 mm. Door voorliggend plan zal het verhard oppervlakte toenemen. In de bestaande situatie is de locatie echter al voor een groot deel verhard, waardoor de toename onder de vrijstellingsgrens van 500 m² blijft die het waterschap hanteert voor stedelijke gebieden. Compensatie van een toename van verharding is daarom niet nodig. Hemelwater wordt via een verzamelleiding aangesloten op de bestaande riolering in de Gruit. Dakwater wordt rechtstreeks op de C-watergang aangesloten. Het vuilwater wordt gescheiden aangeboden en wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering.

Het aspect water staat de uitvoerbaarheid van het initiatief niet in de weg.

4.3 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Per 1 januari 2017 zijn de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora en faunawet en de Boswet opgegaan in de nieuwe Wet natuurbescherming. De Wet natuurbescherming beschermt natuurgebieden, inheemse soorten en het bosopstanden in Nederland.

Gebiedsbescherming
In de Wet natuurbescherming worden de zogenoemde Natura 2000-gebieden beschermd. Natura 2000 is de overkoepelende naam voor gebieden die worden beschermd vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn. Volgens deze Europese richtlijnen moeten lidstaten specifieke diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving (habitat) beschermen om de biodiversiteit te behouden. Natura 2000-gebieden kennen een zogenaamde 'externe werking'. Dit betekent dat ontwikkelingen die buiten de begrenzing van de Natura 2000-gebieden gelegen zijn, ook getoetst moeten worden of er significant negatieve effecten optreden op het betreffende gebied.

Soortenbescherming
Een hoofdstuk in de Wet natuurbescherming regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden. De wet geeft de mogelijkheid aan provincies om voor een bepaald aantal soorten via een verordening een algemene vrijstelling op bepaalde verbodsbepalingen te geven. Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menige soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek
Met het plan wordt een woning gesloopt en worden enkele bomen gekapt. Daarom is een quickscan flora en fauna uitgevoerd, welke is opgenomen in bijlage 6. Hierin wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet leidt tot aantasting van beschermde gebieden. Er komen in het plangebied of de direct omgeving beschermde diersoorten voor. De te slopen woning is geschikt als verblijfplaats van vleermuizen en huismus. De aanwezige vijver is mogelijk onderdeel van het leefgebied van de kamsalamander. Voor overige soorten bevat het plangebied geen geschikt leefgebied. Het bestemmingsplan is daarmee uitvoerbaar. Voor algemene broedvogels en rugstreeppad dienen eventueel maatregelen te worden genomen tijdens de uitvoering van de werkzaamheden. De te nemen maatregelen zijn opgenomen in het onderzoeksrapport.
Voor vleermuizen, huismus en kamsalamander is een aanvullend onderzoek uitgevoerd, welke in bijlage 7 is opgenomen. Hierin is geconcludeerd dat er geen negatieve effecten zijn voor deze soorten en dat er geen ontheffing van de Wet Natuurbescherming noodzakelijk is.

De uitvoerbaarheid van het initiatief voor ecologie is hiermee aangetoond.

4.4 Verkeer

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur. De 10 te realiseren appartementen worden ontsloten via de Gruit aan de oostzijde van het plangebied. Er dient te worden voldaan aan de parkeernormen van de Nota parkeernormen Lingewaard. Er is sprake van 1 dure woning, waarvoor de parkeernorm 2 parkeerplaatsen is en 9 woningen uit de prijsklasse midden, waarvoor de parkeernorm 1,8 parkeerplaatsen is. In totaal is de parkeerbehoefte daarmee 18,2, afgerond 19 parkeerplaatsen. In de parkeergarage worden 11 parkeerplaatsen gerealiseerd en op het terrein zelf nog 8 parkeerplaatsen. Daarmee wordt aan de parkeerbehoefte voldaan.
Door het aanleggen van de ontsluiting van de parkeergarage, vervallen er 4 parkeerplaatsen in openbaar gebied. Daarom worden aan de Gruit ter vervanging van de vervallen parkeerplaatsen 4 nieuwe langsparkeerplaatsen gerealiseerd (zie paragraaf 2.2). Deze parkeerplaatsen worden zodanig diep dat er voldoende manoeuvreerruimte over blijft voor auto's die parkeren op de percelen aan de overzijde van de Gruit. Om aan te tonen dat er binnen de wijk voldoende overschot aan openbare parkeerplaatsen is, is een parkeeronderzoek uitgevoerd, dat is opgenomen in bijlage 8. Hierin wordt geconcludeerd dat er op piekmomenten nog 3 parkeerplaatsen beschikbaar zijn, zelfs met het buiten beschouwing laten van de 4 aan te leggen dwarsparkeerplaatsen.

Op basis van de Nota parkeernormen Lingewaard ligt het plangebied in de rest bebouwde kom van weinig stedelijk gebied. Het CROW geeft hiervoor als gemiddeld kencijfer 6 verkeersbewegingen per dag voor middeldure woningen en 5,6 verkeersbewegingen per dag voor dure woningen. Dit levert een totale verkeersgeneratie van 59,6 bewegingen per dag op in de toekomstige situatie. In de huidige situatie is de verkeersgeneratie 8,2 (gemiddelde voor vrijstaande woningen). Het aantal verkeersbewegingen neemt daardoor toe met 51,4 verkeersbewegingen per dag. De Gruit, de Loostraat en de Herckenrathweg kunnen deze toename aan verkeer goed aan. Op het gebied van verkeer is het plan uitvoerbaar.

4.5 Cultuurhistorie en archeologie

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

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

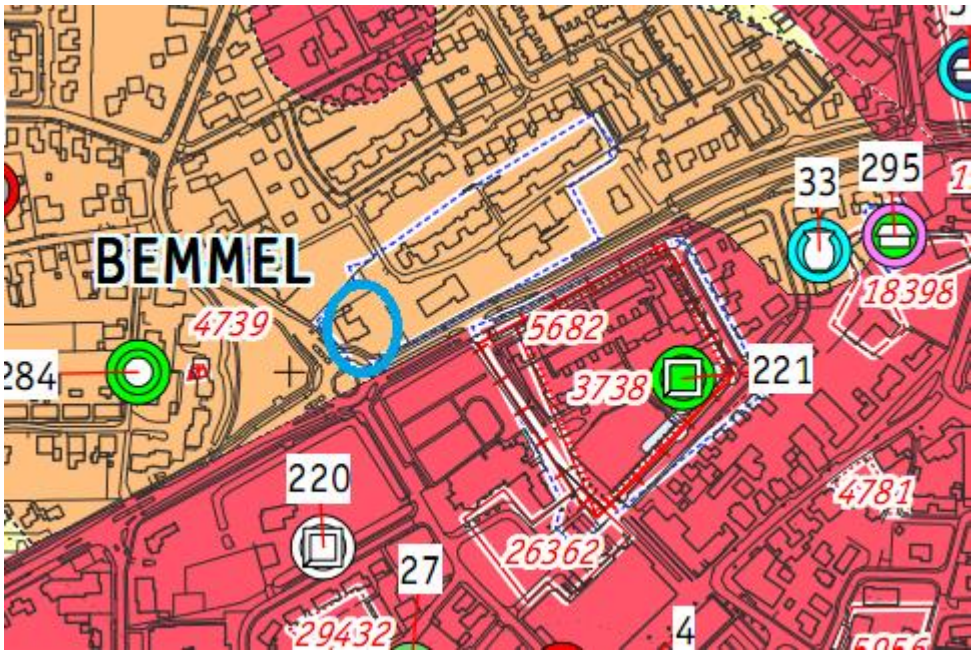
Archeologie
De bescherming van archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen is geregeld in de Erfgoedwet. De essentie van de wettelijke bescherming is dat archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem bewaard blijven. Bij ruimtelijke plannen geldt de verplichting om rekening te houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Indien ingrepen gepaard gaan met een verstoring van de bodem, kan het nodig zijn om nader onderzoek te doen, zodat - waar nodig - de archeologische waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het plan aangepast kan worden. De verantwoordelijkheid voor archeologische waarden ligt bij de gemeente.
Op basis van de Wamz zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken.

Planspecifiek
Cultuurhistorie
De gemeente Lingewaard heeft een eigen 'Beleidsnota cultureel erfgoed Lingewaard', met een daarbij behorende cultuurhistorische waardenkaart. Navolgende afbeelding toont een uitsnede van deze waardenkaart.

Uitsnede van de cultuurhistorische waardenkaart (bron: gemeente Lingewaard)

In het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Wel staan er in de directe omgeving enkele waardevolle bomen en een standbeeld. Ten noorden van het plangebied is rijksmonumentale bebouwing aanwezig. Mede gezien de toekomstige bebouwing ruimtelijk en stedenbouwkundig passend is in de omgeving en de afstand tot de cultuurhistorisch waardevolle objecten, hebben de voorgenomen bouwactiviteiten geen effect op deze aanwezige waardevolle elementen. Het initiatief is uitvoerbaar vanuit cultuurhistorie.

Archeologie
Zoals op onderstaande kaart is weergegeven, geldt voor het plangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde. Voor deze gronden is bij werkzaamheden waarbij de ingreep groter is dan 100 m² en minimaal 30 cm diep, een archeologisch onderzoek verplicht. Aangezien de ontwikkeling deze oppervlakte overschrijdt, is een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd dat is opgenomen in bijlage 9. Hierin is geconcludeerd dat de hoge verwachting op het aantreffen van intacte archeologische waarden behouden blijft. De dubbelbestemming voor archeologie blijft daarom behouden. Nader archeologisch onderzoek is noodzakelijk voordat de bestaande bebouwing gesloopt wordt en de nieuwe bebouwing gerealiseerd wordt.



Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Bemmen (bron: gemeente Bemmel)

4.6 Economische uitvoerbaarheid

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

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

Planspecifiek
De ontwikkelingskosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe zal de gemeente voorafgaand aan de planologische procedure met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst afsluiten. Voor de realisatie van het plan hoeft de gemeente geen investering te doen. De kosten die door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de planologische procedure zijn verrekend in de exploitatiebijdrage. De gemeentelijke kosten worden gedekt uit de exploitatiebijdrage.
Tevens zal een overeenkomst betreffende planschade worden afgesloten. Deze kosten komen eveneens geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd kan worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Het bestemmingsplan is daarmee op economisch gebied uitvoerbaar.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan is opgezet volgens de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).
Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden bezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.
De toelichting heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan dit plan ten grondslag liggen. De toelichting is van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing. Daarnaast maken ook eventuele bijlagen onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

Verbeelding
De verbeelding is een digitale kaart, waarop bestemmingen en aanduidingen zijn weergegeven. Aanduidingen worden gebruikt om bepaalde zaken specifieker te regelen, bijvoorbeeld in de vorm van gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, functieaanduidingen etc.
Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart). Daar waar een verschil is tussen de digitale en de analoge verbeelding, is de digitale versie leidend.

Regels
De planregels zijn standaard onderverdeeld in vier hoofdstukken.
- Hoofdstuk I : Inleidende regels, deze bevatten de begrippen en wijze van meten;
- Hoofdstuk II: Bestemmingsregels, dit zijn de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde. De regels bevatten een bestemmingsomschrijving en regels voor het bouwen en het gebruik.
- Hoofdstuk III: Algemene regels, dit zijn regels die gelden voor alle bestemmingen. Dit zijn onder meer (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden.
- Hoofdstuk IV: Overgangs- en slotbepalingen.

5.2 Wijze van bestemmen

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:
- 'Groen - Waterberging': Deze bestemming is opgenomen in het kader van het herindelen van bestaande bestemmingen rondom de Gruit zodat de planologische situatie beter aansluit op het werkelijk gebruik van de gronden.
- 'Verkeer - Verblijfsgebied', in het kader van de beperkte herinrichting van de Gruit. De vier nieuwe langsparkeerplaatsen aan de Gruit zijn aangegeven middels de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - verblijfsgebied - parkeerplaatsen'. Met een voorwaardelijke verplichting is bepaald dat 4 van de te realiseren parkeerplaatsen binnen deze aanduiding gerealiseerd moeten worden.
- 'Wonen' met een bouwvlak en de aanduidingen 'gestapeld' en 'specifieke vorm van wonen - parkeergarage'. Hoofd- en bijgebouwen zijn enkel toegestaan in het bouwvlak. Het maximaal aantal toegestane woningen en de maximale bouwhoogte zijn aangegeven op de verbeelding;
- De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' ten behoeve van behoud en bescherming van de voorkomende archeologische waarden.

Peil is in dit plan met een precieze hoogte boven NAP gedefinieerd, omdat het maaiveld met 1,5 m wordt opgehoogd, waarop het gebouw wordt gerealiseerd. Dit plan kent verder geen noemenswaardige bijzonderheden.

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

Hoofdstuk 6 Procedure

6.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Dit is het vooroverleg, waarin het conceptplan wordt voorgelegd aan het waterschap en aan die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.
Op basis van artikel 3.1.6 Bro dient verslag te worden gedaan van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken. Dit is de inspraak. Van (formele) inspraak kan, zeker bij wat kleinere plannen, worden afgezien. De gemeentelijke inspraakverordening is daarbij ook van belang.
Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd te worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid voor belanghebbenden beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Onderhavig plan betreft een kleinschalige, lokale ontwikkeling die niet regionaal afgestemd hoeft te worden volgens de afspraken uit de Regionale Woonagenda. Dit bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk overleg niet toegezonden aan de provincie.
De Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden (brandweer) heeft een advies uitgebracht over dit bestemmingsplan. Dit advies is verwerkt in paragraaf 4.1.5. Het bijbehorende advies van de Veiligheidsregio is opgenomen als bijlage 4.
Het waterschap Rivierenland is middels het uitvoeren van de digitale watertoets op de hoogte gebracht van voorliggende ontwikkeling. De resultaten van de watertoets zijn opgenomen als bijlage 5.

6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro

Er wordt geen formele inspraakprocedure georganiseerd voor dit plan. Het bestemmingsplan wordt direct als ontwerp ter inzage gelegd. Voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan is een informatie avond georganiseerd.

6.4 Verslag zienswijzen

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

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Studie schaduwwerking

Bijlage 2 Bodemonderzoek

Bijlage 3 Akoestisch onderzoek

Bijlage 4 Advies Veiligheidsregio

Bijlage 5 Watertoets

Bijlage 6 Quickscan flora en fauna

Bijlage 7 Nader onderzoek huismus, vleermuis, kamsalamander

Bijlage 8 Parkeeronderzoek

Bijlage 9 Archeologisch onderzoek

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

plan
het bestemmingsplan Loostraat 8, Bemmel met identificatienummer NL.IMRO.1705.219-ON01 van de gemeente Lingewaard.

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

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

aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

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

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

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

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

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

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

bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;

bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

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

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

bouwen:
plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten van een bouwwerk;

bouwgrens:
de grens van een bouwvlak;

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

bouwperceelgrens:
een grens van een bouwperceel;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

maatschappelijk:
het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening, waaronder:
- gezondheidszorg; en/of
- zorg en welzijn; en/of
- jeugd/kinderopvang; en/of
- onderwijs; en/of
- religie; en/of
- uitvaart;/begraafplaats en/of
- bibliotheken; en/of
- openbare dienstverlening; en/of
- verenigingsleven;

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

overkapping:
een bouwwerk met een open constructie zonder eigen wanden;

peil:
12,2 m boven Normaal Amsterdams Peil (NAP);

seksinrichting:
de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard

plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, of een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

slopen:
geheel of gedeeltelijk afbreken;

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

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

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

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

2.1 de inhoud van een bouwwerk

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

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.3 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, met dien verstande dat balkonhekken tot 1 m bij aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen hierbij niet worden meegerekend.

2.4 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:

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

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.6 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen - Waterberging

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen - Waterberging' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. bermen en beplanting;
c. paden;
d. speelvoorzieningen;
e. jongerenontmoetingsplaats, uitsluitend na verlening van omgevingsvergunning als opgenomen in 3.3.1;
f. hondenuitlaatplaats, uitsluitend na verlening van omgevingsvergunning als opgenomen in 3.5.1;
g. nutsvoorzieningen;
h. kunstwerken;
i. waterlopen en waterpartijen;
j. duikers.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en speelvoorzieningen worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt maximaal 5 m^1;
c. de maximale oppervlakte van nutsvoorzieningen bedraagt 25 m^2;

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 5 m^1 bedragen, met uitzondering van kunstwerken;
b. in afwijking van het bepaalde sub a mag de hoogte van lichtmasten maximaal 12 m^1 bedragen.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Omgevingsvergunning oprichten jongerenontmoetingsplaats

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken als bedoeld in 3.1 sub e voor het oprichten van een jongerenontmoetingsplaats, met dien verstande dat:

a. de minimale afstand tussen een jongerenontmoetingsplaats en woningen 30 m^1 dient te bedragen;
b. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van het woon- en leefklimaat'
c. bij de jongerenontmoetingsplaats is een gebouw toegestaan met een oppervlakte van maximaal 30 m2;
d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 3 m1.

3.4 Specifieke gebruiksregels

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

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

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Omgevingsvergunning oprichten hondenuitlaatplaats

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken als bedoeld in 3.1 sub f voor het oprichten van een hondenuitlaatplaats, met dien verstande dat:

a. de minimale afstand tussen een hondenuitlaatplaats en woningen 5 m[1] dient te bedragen;
b. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van het woon- en leefklimaat.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

3.6.1 Algemene wijziging naar wonen

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

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen (garageboxen) worden gebouwd;
b. de maximale bouwhoogte bedraagt 3 m[1];
c. de maximale oppervlakte van nutsvoorzieningen bedraagt 25 m[2].

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

4.3 Specifieke gebruiksregels

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

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

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, met dien verstande dat maximaal 40% van het grondvloeroppervlak van de woning mag worden gebruikt ten behoeve van het aan-huis-verbonden beroep, met een maximum van 45 m²;
b. een ondergrondse parkeergarage voor gemeenschappelijk gebruik is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - parkeergarage'.

met de daarbij behorende:

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

5.2 Bouwregels

5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mogen enkel gestapelde woningen worden gebouwd.
c. het aantal wooneenheden mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' met deze aanduiding is aangeduid;
d. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' met deze aanduiding is aangeduid, met dien verstande dat in afwijking daarvan de bouwhoogte over een oppervlak van 8 m² ten behoeve van een liftschacht niet meer dan 13,5 m mag bedragen.

5.2.2 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

a. de bijgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
b. de minimale afstand tot de voorgevellijn bedraagt 3 m;
c. de goothoogte voor met het hoofdgebouw verbonden bijgebouwen mag niet hoger zijn dan 0,3 m. boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
d. de bouwhoogte voor met het hoofdgebouw verbonden bijgebouwen bedraagt maximaal 5,5 m, met dien verstande dat de bouwhoogte minimaal 1,5 m onder de nok van het hoofdgebouw gelegen dient te zijn. Doorgetrokken schuintes zijn wel toegestaan;
e. de maximale goothoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt 3,5 m en de maximale bouwhoogte bedraagt 5,5 m.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

5.2.4 Overkappingen

Voor het bouwen van overkappingen gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan 3 m bedragen;
b. het bebouwde oppervlakte mag niet meer dan 20 m² bedragen;
c. het bebouwingspercentage van het gehele perceel mag niet meer bedragen dan 50%, met dien verstande dat het hoofdgebouw niet meegerekend wordt;
d. de overschrijding van de voorgevelrooilijn mag niet meer bedragen dan 1,5 m.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Strijdig gebruik

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

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

5.3.2 Voorwaardelijke verplichting parkeren

De gronden met de bestemming 'Wonen' mogen pas in gebruik worden genomen conform de bestemmingsomschrijving van artikel 5.1 wanneer er voldoende parkeerplaatsen zijn gerealiseerd en in stand worden gehouden conform de geldende parkeernormen van de gemeente Lingewaard, met dien verstande dat:

a. 4 van de te realiseren parkeerplaatsen binnen de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - verblijfsgebied - parkeerplaatsen' gerealiseerd en in stand gehouden worden;
b. 3 openbare parkeerplaatsen voor bezoekers in het bestaande openbare gebied opgevangen/verdisconteerd worden.

5.4 Afwijken van de gebruiksregels

5.4.1 Omgevingsvergunning beroep aan huis

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.1 sub a voor de uitoefening van aan huis gebonden bedrijfsmatige activiteiten in het hoofd- of bijgebouw, met dien verstande dat:

a. omgevingsvergunning wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid, die valt in categorie 1 of 2 van Bijlage 1 Lijst van bedrijven;
b. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
c. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met bedrijfsmatige activiteiten in of bij het hoofdgebouw;
d. maximaal 40% van het grondvloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten in gebruik mag zijn, zulks met een maximum van 45 m²;
e. een seksinrichting niet toegestaan is.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

5.5.1 Verwijderen bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om ter plaatse van bestemming 'Wonen' het bouwvlak geheel of gedeeltelijk te verwijderen.

5.5.2 Voorwaarden

Van de in lid 5.5.1 bedoelde bevoegdheid kan alleen gebruik worden gemaakt indien ten minste drie jaar na het onherroepelijk worden van het plan ter plaatse van de betreffende gronden:

a. geen woningen zijn opgericht, en
b. het bevoegd gezag eventueel verleende omgevingsvergunningen voor het oprichten van de woningen heeft ingetrokken.

Artikel 6 Waarde - Archeologie

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 Algemeen

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

6.1.2 Regels vanwege samenvallende bestemmingen

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

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

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

6.2.2 Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. ver-/nieuwbouw van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot of veranderd;
b. de bouw van een bijgebouw of de uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw met ten hoogste 10 m².

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2 teneinde het oprichten van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en) toe te staan, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels in ieder geval de volgende regels worden verbonden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al of niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;

b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te stellen kwalificaties.

6.3.2 Verplichting rapportage

De omgevingsvergunning als bedoeld in 6.3.1 wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen in voldoende mate is vastgesteld.

6.3.3 Advies archeologisch deskundige

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld 6.3.1 winnen zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

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

6.4.1 Omgevingsvergunningsplichtige activiteiten

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

a. het aanleggen van verhardingen, zulks indien de oppervlakte van de aan te brengen verharding meer bedraagt dan 10 m²;
b. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven of ophogen;
c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
d. het uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m ten opzichte van het maaiveld, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, aanleggen van drainage en ontginnen;
e. het aanleggen van kabels en leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
f. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand.

6.4.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in 6.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

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

6.4.3 Verlening

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 6.4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van de in lid 6.1 genoemde doeleinden.

6.4.4 Archeologisch rapport

De omgevingsvergunning als bedoeld in 6.4.1 wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarden van het terrein waarvoor de omgevingsvergunning wordt aangevraagd, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

6.5.1 Wijziging verwijderen Waarde - Archeologie

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Algemene bepaling m.b.t. ondergronds bouwen

8.1.1 Ondergrondse werken

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

8.1.2 Ondergronds bouwen

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

a. ondergrondse bouwwerken (waaronder zwembaden) zijn uitsluitend toegestaan binnen de gronden waar volgens de desbetreffende regels hoofd- dan wel bijgebouwen zijn toegestaan;
b. het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil, vermeerderd met 15 m² ten behoeve van lichttoetreding;
c. in aanvulling op het bepaalde in sub a en sub b is maximaal 1 niet-overdekt zwembad toegestaan onder de volgende voorwaarden:
    1. het zwembad dient te worden gebouwd achter de achtergevel of het verlengde daarvan en op een afstand van minimaal 1 m van de bouwperceelgrens;
    2. de maximale hoogte van de zwembadrand bedraagt 0,5 m boven peil;
d. randvoorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding zijn buiten de aanduiding 'bouwvlak' toegestaan;
e. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 3,5 m onder peil, met dien verstande dat een randvoorziening ten behoeve van de waterhuishouding (bergbassins) tot maximaal 6 m onder peil gebouwd mag worden.

8.1.3 Omgevingsvergunning ondergronds bouwen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.1.2 sub e voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 m onder peil onder de voorwaarde dat:

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

8.2 Bestaande afstanden en maten

8.2.1 Toelaatbaarheid grotere maten

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

8.2.2 Toelaatbaarheid kleinere maten

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

8.2.3 Heroprichting

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in 8.2.1 en 8.2.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 9 Algemene wijzigingsbepalingen

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

Artikel 10 Algemene procedureregels

10.1 Nadere eisen

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

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

11.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

11.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het bepaalde in 11.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 11.1.1 met maximaal 10%.

11.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in 11.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.2 Overgangsrecht gebruik

11.2.1 Algemeen

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

11.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 11.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

11.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 11.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

11.2.4 Uitzondering

Het bepaalde in 11.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan 'Loostraat 8, Bemmel'.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Lijst van bedrijven

Verbeelding

buro-sro.nl