



Bestemmingsplan

Toelichting

BESTEMMINGSPLAN

Inhoud :
IDN-nummer :
Projectnummer :
Profitmanagernr. :
Opdrachtgever :
Opsteller :
Status :
Datum :



Pouderoyen Compagnons vormgeving van stad en land is een handelsnaam van Pouderoyen BV

St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ NIJMEGEN
tel: 024-3224579
fax: 024-3241240
e-mail: info@pouderoyen.nl
www.pouderoyen.nl

IBAN NL29 RABO 0154 8198 75
KVK 14 06 66 14
BTW NL 8104.81.996 B01

INHOUD

BLZ

1	INLEIDING.....	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Ligging en begrenzing plangebied.....	4
1.3	Stedenbouwkundig kader	5
1.4	Vigerend bestemmingsplan	6
1.5	Leeswijzer	7
2	PLANBESCHRIJVING.....	8
2.1	Inleiding	8
2.2	Historische ontwikkeling	8
2.3	Beschrijving plangebied.....	8
2.4	Stedenbouwkundig plan	9
2.5	Verkeer en parkeren.....	10
3	BELEIDSKADER	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid.....	14
3.3	Gemeentelijk beleid	18
4	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN.....	21
4.1	Milieuzonering.....	21
4.2	Geluid	21
4.3	Bodem	23
4.4	Flora en fauna.....	23
4.5	Luchtkwaliteit	25
4.6	Waterhuishouding.....	27
4.7	Archeologische en cultuurhistorische waarden	29
4.8	Externe veiligheid	33
4.9	Kabels en leidingen	34
5	JURIDISCHE ASPECTEN.....	36
5.1	Algemeen.....	36
5.2	Planregels.....	36
5.3	Bestemmingen.....	36
6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	37
7	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	38



Bouwlocatie

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel de planologische basis te leggen voor de realisatie van een inbreidingslocatie in de kern Bemmeler. Het betreft hier de realisatie van een woongebouw met 2 woningen ter plaatse van een te saneren voormalig agrarisch bedrijfsgebouw.

Aan de Waaldijk 3 – 5 in Bemmeler ligt een voormalig agrarisch ensemble, van origine bestaande uit een statige boerderijwoning en een tweetal boeren schuren.

Waaldijk nr. 3-5 is een monumentale woning die reeds gesplitst is in twee woningen, met als doel om het bestaande pand in stand te kunnen houden. De bij het pand behorende schuur, Waaldijk 5a, is gedeeltelijk verbouwd tot woning en gedeeltelijk in gebruik als opslagruimte. De verder in de richting van de rivier gelegen schuur, Waaldijk nr.3a/3b is verkocht en staat leeg. Deze schuur heeft zowel bouwkundig als architectonisch zeer geringe waarde. Hergebruik voor agrarische doeleinden is niet gewenst. De gemeente heeft daarom in het verleden reeds een woonbestemming aan deze schuur toegekend. De eigenaar van deze schuur wil deze slopen en op het perceel, met uitzicht op de Waalwaterwaard, een dubbele woning bouwen t.b.v. hemzelf en zijn dochter.

Door Pouderoyen Compagnons is een stedenbouwkundig kader opgesteld (zie **bijlage 1** bij toelichting), waarbij de nieuwe woning los staat van het historisch ensemble en hieraan ondergeschikt is. In haar vergadering van 3 september 2018 heeft het College van B&W goedkeuring gegeven aan het stedenbouwkundige kader.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De planlocatie is op een plateau gelegen in de dijkenstructuur bij de Waal, in de zuidelijke flank van het dorp Bemmeler. Het plateau is ingeklemd tussen de oudere Waaldijk (noordzijde) en de dijkoplegging die rond dit voormalige ensemble is aangelegd (verstevigde dijk aan de west-, zuid- en oostzijde). Hierdoor is de planlocatie binnendijs gelegen. De bestaande monumentale boerderij (nr. 3 en 5) met schuur (5a) vormt een markant beeldmerk bij de dijkopgang ter hoogte van de Teselaar. Dit beeldmerk zal vanuit stedenbouwkundig, landschappelijk en historisch perspectief ook een superpositie behouden. Het richt zich dan ook expliciet naar zijn omgeving..



Globale ligging plangebied

1.3 Stedenbouwkundig kader

Het stedenbouwkundig kader waarbinnen deze ontwikkeling zal plaatsvinden, betreft een dorpsrand aan de dijk waarbinnen het agrarisch ensemble een op zichzelf staande compositie is van woonboerderij en schuurgebouwen met daarnaast een eigenstandig woonperceel.

Het bestaande ensemble is een naar haar omgeving gericht erf. Het nieuwe erf dat ontstaat ter plaatse van de te sanering schuur, zal een meer ingetogen en in zichzelf gekeerd eigen erf krijgen, waarmee het ondergeschikt wordt aan het monumentale hoofdmoment van bestaande dubbele woning en schuurwoning.

Uitgangspunt is dat de nieuwe dubbele woning gesitueerd zal worden op de plaats van de te slopen bebouwing, en wel de westelijke helft van de footprint, zodat het zicht vanaf de dijk op de bestaande monumentale woningen en bijbehorende schuur behouden blijft. Deze monumentale bebouwing ligt immers nabij de dijk, terwijl onderhavige te slopen en vervangen schuur op grotere afstand van de dijk staat.

In aanvulling op het door het College van B&W vastgestelde stedenbouwkundige kader, heeft een nadere uitwerking plaatsgevonden in een plan voor de goede landschappelijke inpassing (zie **bijlage 2** bij de toelichting), mede op basis van de eisen en regels die de waterbeheerders stellen aan de bouw en aanleg van beplanting op dit perceel. Dit in het kader van de dijkbescherming.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse gelden de bestemmingsplannen “Kom Bemmél”, onherroepelijk per 30-05-2012. De beoogde locatie voor het woongebouw heeft reeds een woonbestemming, maar met de functie-aanduiding ‘erf’, waardoor hier geen nieuw hoofdgebouw opgericht kan worden.

Plekinfo	
enkelbestemming: wonen	
dubbelbestemming: waarde - cultuurhistorie beschermd dorpsgezicht I	
dubbelbestemming: waterstaat - waterkering	
functieaanduiding: erf	



Vigerend bestemmingsplan, planlocatie bij blauwe aanduiding (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Het voorziene bouwplan past niet binnen de op de planlocatie vigerende regels. Om het planvoornemen alsnog uit te kunnen voeren, is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

1.5 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Alleen de regels en de verbeelding zijn juridisch bindend. De toelichting geeft onderbouwing en uitleg. In hoofdstuk 2 volgt een beschrijving van het plan. In hoofdstuk 3 wordt een korte omschrijving van het geldende beleid weergegeven van de diverse betrokken overheden en de conclusies van en toetsing aan dit beleid. In hoofdstuk 4 worden de milieuhygiënische aspecten uiteengezet. Hoofdstuk 5 beschrijft de juridische aspecten van het plan en in hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het plan. In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de maatschappelijke haalbaarheid.

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is de huidige ruimtelijke en functionele situatie van het plangebied en de directe omgeving daarvan beschreven. Ten behoeve van een algemeen beeld wordt allereerst ingegaan op de historische ontwikkeling van de locatie, waarin het plangebied is gelegen. Daarna wordt ingegaan op de beschrijving van het plangebied en omgeving waarin aandacht is voor de landschappelijke en stedenbouwkundige aspecten, de verkeersstructuur, de cultuurhistorische waarden en de functionele opzet. Tot slot volgt een beschrijving van het beoogde woningbouwplan.

2.2 Historische ontwikkeling

De planlocatie aan de Waaldijk 3a-3b te Bemmelen is een plateau in de dijkstructuur van de Waal. Het hoofdmoment bij deze locatie is het historisch ensemble van woonhuis (nr. 3 en 5) met naastgelegen schuur (5a). Ter behoud van dit historisch ensemble is van het woonhuis twee woningen gemaakt, en is ook een deel van de schuur omgebouwd tot woning.



Aan de zuidzijde kijkt de planlocatie uit over de uitwaarden. Op historische kaarten is te zien dat de planlocatie rond 1950 buitendijks lag (zie voorgaande uitsnede, linker beeld). Later is de dijk opgehoogd en omgelegd om ook deze boerderij binnendijks te beschermen tegen hoogwater. In de jaren '90 is de locatie uitgebreid met de westelijke schuur, welke in dit planvoornemen gesaneerd zal worden (rechter uitsnede). In deze omgeving wordt veel aan zandwinning gedaan. In een groot deel van de Bemmelsche Gentsche en Ooijrijksche polder zijn de gevolgen hiervan terug te zien.

2.3 Beschrijving plangebied

2.3.1 Ruimtelijke structuur

Door de maatregelen van dijkverbetering is ter plaatse een dubbele dijk aanwezig: de 'oude' dijk aan de dorpszijde en de 'nieuwe' dijkomlegging aan de rivierzijde. Deze dijkomlegging heeft een hoger en bredere dijkprofiel dan de oude dijk, om aan de hedendaagse normen voor waterveiligheid te voldoen. Het tussenliggende plateau (ca. 14,20 m + NAP) is aanzienlijk hoger dan het omliggende maaiveld, maar zo'n 2 meter lager dan de weg op de oude Waaldijk en tot 3 meter lager dan de dijkomlegging aan de achterzijde.

Centraal in onderhavig plangebied staat een voormalig agrarisch bedrijfsgebouw (stallen/schuur). Bouwkundig en architectonisch is dit geen bijzonder gebouw. Bovendien is het gebouw redelijkerwijs niet bruikbaar binnen de woonbestemming die er aan toegekend is.

Op het terrein is erfinrichting aanwezig, gerealiseerd in het kader van de voormalige agrarische bedrijfsvoering. De locatie is ontsloten middels twee dijkopgangen.

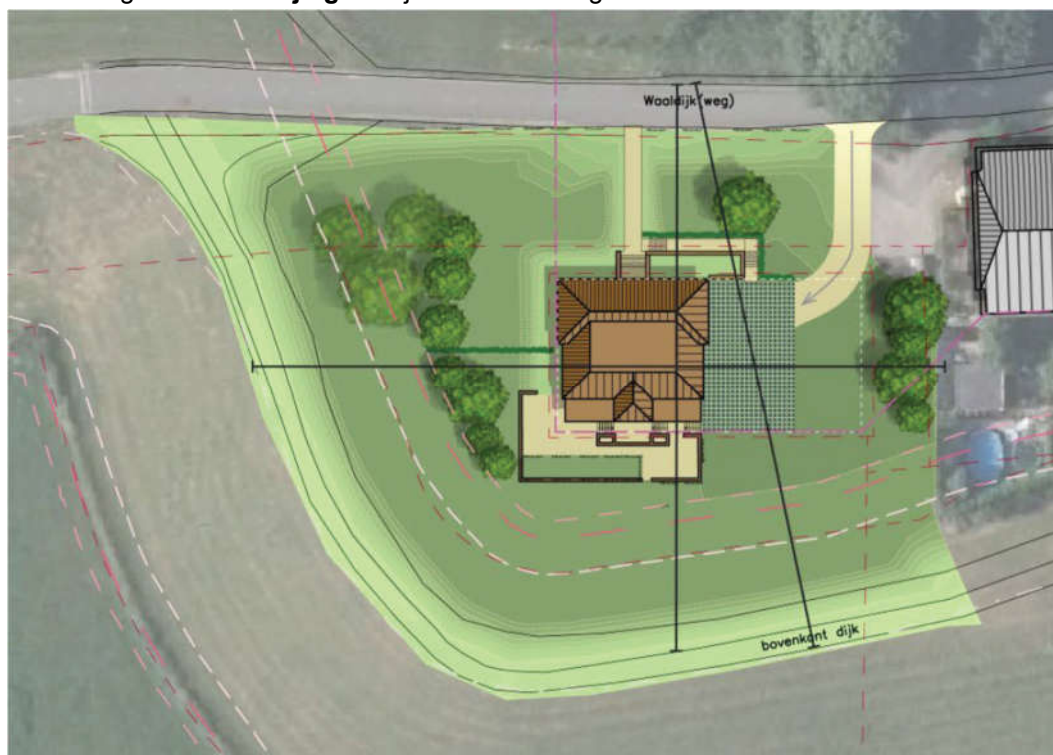
2.3.2 Functionele structuur

Vooruitlopend op de gehele omschakeling van agrarisch gebruik naar wonen, heeft de gemeente in het verleden reeds een woonbestemming toegekend aan de planlocatie en een groene bestemming aan de dijken. De binnen de bebouwde kom gelegen planlocatie zal worden aangepast zodat ook op deze plek een woongebouw gerealiseerd kan worden, dat qua functie past in de woonomgeving.

2.4 Stedenbouwkundig plan

Het plan omvat de bouw van een woongebouw met twee wooneenheden, met de uiterlijke verschijning van één samenhangend woongebouw zonder bijgebouwen. De stedenbouwkundige inpassing en goede landschappelijke inpassing op de locatie is gebaseerd op het stedenbouwkundige kader, dat het college van B&W heeft vastgesteld voor deze locatie.

Het stedenbouwkundig plan en de landschappelijke inpassing is hierna weergegeven en nader toegelicht in de **bijlage 2** bij deze toelichting.



Stedenbouwkundig plan

2.5 Verkeer en parkeren

2.5.1 Verkeer

De locatie is aan de Waaldijk gelegen. De Waaldijk is via de Teselaar ontsloten vanaf Bemmeler. De dijk is richting Lent alleen voor bestemmingsverkeer toegankelijk en is doodlopend ter hoogte van horecagelegenheid De Sprok. De planlocatie is vanuit Bemmeler prima ontsloten. De locatie is nu via twee afritten vanaf de dijk bereikbaar. De afrit naar het bestaande buurpand Waaldijk 5a aan de oostzijde van het plangebied blijft ongewijzigd. In de nieuwe situatie zal er voor Waaldijk 3a/3b een aangepaste enkele toerit worden aangelegd aan de oostzijde van het perceel. Deze ontsluit de woningen tot op het lagere niveau van het souterrain, waar inpandig garages zijn voorzien. Op eigen perceel is voldoende ruimte voor draaien en keren, naast ruimte voor (bezoekers-)parkeren. De voordeur wordt met een pad vanaf de dijk ontsloten.

2.5.2 Parkeren

In nota parkeernormen Lingewaard 2017 is het gemeentelijk beleid ten aanzien van parkeren vastgelegd. Het doel van het parkeerbeleid is om het parkeren te ordenen met oog voor de ruimtelijke kwaliteit en te streven naar voldoende parkeerplaatsen op acceptabele loopafstand. De normen in deze nota zijn hierin leidend. Bij de berekening van de parkeerbehoefte voor onderhavige ontwikkeling is uitgegaan van twee woningen duur in het gebied Bemmeler overig. De norm hiervoor is 2,0 parkeerplaatsen per woning.

nr.	Functie	Hu-cen	Hu	Be, Ge, Do, An	Ha	Aandeel bezoekers	Opmerkingen
	Woningen						
1	Woning duur	1,5	2,0	2,0	2,0	0,3 / won	
2	Woning midden	1,3	1,7	1,8	1,8	0,3 / won	
3	Woning goedkoop	1,3	1,7	1,7	1,7	0,3 / won	
4	Serviceflat / aanleunwoning*	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3 / won	
5	Kamer verhuur [per kamer]	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2 / won	
	* Zeilstandige woning met beperkte zorgvoorziening (veel gereserveerde gehandicaptenplaatsen, dus minder gecombineerd gebruik mogelijk)						
	Winkels (per 100m² bvo)						

Het woongebouw wordt voorzien van een lange oprit, leidend naar een verlaagd plateau waar meerdere auto's kunnen parkeren. Daarnaast wordt in het woongebouw een dubbele garage voorzien. Zo wordt voldaan aan een goede parkeeroplossing op eigen terrein en ontstaat een eenduidig stedenbouwkundig beeld. Ruimtelijk kan de gekozen oplossing worden beschouwd als een dubbele oprit per woning en een garage per woning.

Parkeervoorziening	Capaciteit	Minimale breedtes
Garage bij woning	0,4	
Enkele oprit min 5 m lang,	0,8	2,75 m. met obstakels, 2,5 m. obstakelvrij
Lange oprit min 10 m lang	1	2,75 m. met obstakels, 2,5 m. obstakelvrij
Garage met oprit min 10 m lang	1,3	2,75 m. met obstakels, 2,5 m. obstakelvrij
Dubbele oprit	1,7	4,5 m.

Tabel 3.5: Capaciteit van parkeervoorzieningen op eigen terrein

Conform bovenstaande rekenmethode leidt dit ertoe dat per woning $1,7 + 0,4$ parkeervoorziening wordt gerealiseerd, ofwel 2,1 per woning.

3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en in werking getreden. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteitsaanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en vervangt enkele ruimtelijke doelen en uitspraken uit andere documenten. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden.

Anders dan in de voormalige Nota Ruimte gaat de structuurvisie uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van het Rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Onderhavige ontwikkeling is niet gelegen in of nabij een gebied waarin het Rijk een nationaal belang heeft aangewezen. De planlocatie is binnendijsks gelegen. Derhalve heeft de SVIR geen consequenties voor voorliggend plan.

3.1.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen met het oog op een goede ruimtelijke ordening.

Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Dit betreft onder meer het Nationale Natuurnetwerk (voorheen de Ecologische Hoofdstructuur) en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde. De beleidsregels voor Grote Rivieren (artikel 2.4) hebben betrekking op de dijkbescherming en waterberging en waterafvoer in het buitendijkse deel zuidelijk van de planlocatie. De ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op deze beschermingsdoelen (zie ook de waterparagraaf in deze toelichting).

Onderhavig plan is niet gelegen in een gebied waarin het Rijk een ander nationaal belang heeft aangewezen. De regels voor de Grote Rivieren worden door deze ontwikkeling niet overtreden.

3.1.3 *Bro: ladder voor duurzame verstedelijking*

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is per 1 oktober 2012 en daarna in 2017 op onderdelen gewijzigd. In artikel 3.1.6 van het Bro is de 'ladder duurzame verstedelijking' opgenomen. Deze ladder stelt eisen aan de onderbouwing in bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken.

De ladder voor duurzame verstedelijking richt zich op substantiële veranderingen en bouwplannen, die qua aard en omvang zodanig zijn, dat voor mogelijke leegstand elders gevreesd zou kunnen worden. Het doel is om overbodige bouwplannen (kantoren, woningen) te voorkomen en hergebruik te stimuleren.

Per 1 juli 2017 zijn een aantal wijzigingen op de eerdere ladder van kracht geworden. Op basis van deze gewijzigde tekst geldt in het geval dat het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dat de toelichting een beschrijving dient te bevatten van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling.

Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient de toelichting, aanvullend op de beschrijving van de behoefte tevens een motivering te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien.

Gezien de kleinschalige aard van de ontwikkeling en de ligging in bestaand stedelijk gebied is er in onderhavig geval geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet aan de orde.

3.1.4 *Vormvrije MER*

Ingevolge het Besluit m.e.r. wordt getoetst of het bestemmingsplan voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. Hiervoor zijn in de bijlage bij het Besluit m.e.r. lijsten opgenomen waarin activiteiten zijn aangewezen die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (lijst C) of ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (lijst D). In de lijsten zijn (indicatieve) drempelwaarden opgenomen.

Een belangrijke wijziging die in het Besluit m.e.r. is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, toetsing aan de drempelwaarden in kolom 2 van de D-lijst niet toereikend is. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieubeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Deze motivering moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud (dat wil zeggen: op basis van dezelfde criteria) aansluit bij m.e.r.-beoordeling, de diepgang kan echter anders zijn en er zijn geen vormvereisten.

In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarde liggen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt.

Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling kunnen twee conclusies volgen: belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten of belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uitgesloten. In het eerste geval is de activiteit niet m.e.r.(beoordelings)plichtig in het andere geval dient een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd en de bijbehorende procedure te worden gevolgd. De toetsing in het kader van de vormvrije-m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling.

Deze omstandigheden betreffen:

A. Kenmerken van het project

- omvang van het project
- cumulatie met andere projecten
- gebruik van natuurlijke grondstoffen
- productie van afvalstoffen
- verontreiniging en hinder
- risico van ongevallen, mede gelet op de gebruikte stoffen en technologieën

B. Plaats van het Project

- bestaand grondgebruik
- relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied
- het opnamevermogen van het natuurlijk milieu, met in het bijzonder aandacht voor gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden), gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit al worden overschreden, gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid, landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang

C. Kenmerken van het potentiële effect

- bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking)
- grensoverschrijdende karakter van het effect
- waarschijnlijkheid van het effect
- duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect.

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een woongebouw voor twee woningen. Gelet op de kenmerken van de ontwikkeling, de plaats van het ontwikkelingsgebied en de kenmerken van de potentiële effecten zullen er géén belangrijke negatieve milieueffecten optreden. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten zoals deze in Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden zijn beschreven. Voor de in voorliggend bestemmingsplan besloten ontwikkeling is dan ook géén m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 hebben de Provinciale Staten de nieuwe omgevingsvisie van de provincie Gelderland vastgesteld. De omgevingsvisie is op 1 maart 2019 in werking getreden. De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is een structuurplan van de provincie Gelderland, met als doel een gaaf Gelderland te behouden en te ontwikkelen voor de toekomst. Daarbij staat een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal.

In de omgevingsvisie is een zevental ambities opgenomen. Deze omvatten, in grote lijnen, de volgende onderwerpen:

- Energietransitie: van fossiel naar duurzaam
- Klimaatadaptatie: omgaan met veranderend weer
- Circulaire economie: sluiten van kringlopen
- Biodiversiteit: werken met de natuur
- Bereikbaarheid: duurzaam verbonden
- Vestigingsklimaat: een krachtige, duurzame topregio
- Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam

De provincie Gelderland geeft invulling aan voorgenoemde ambities door de zogenoemde 'DOE-principes':

- Doen: Er wordt breed gekeken en consequent gewerkt vanuit het perspectief van duurzaam én verbonden én economisch krachtig. Waar nodig worden regels en kaders gesteld;
- Laten: zaken die niet aansluiten op de omgevingsvisie worden niet gestimuleerd;
- Zelf: het goede voorbeeld wordt zelf gegeven, de nodige verantwoordelijkheid wordt genomen, en er is voldoende doorzettingsvermogen;
- Samen: er wordt met open vizier gewerkt en gebouwd aan gezamenlijke agenda's met partners, en er worden kansen voor innovatie en kennisdeling gestimuleerd.

Ruimtelijk beleid

Het provinciaal belang is gelegen in het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit. De klimaatbestendigheid wordt vergroot, de mogelijkheden om zonne- en windenergie op te wekken zijn in kaart gebracht en de natuur- en landschappelijke kwaliteit blijft behouden. De provincie zet zich in voor vitale steden en dorpen en voor een duurzame verstedelijking, gericht op versterking van de stedelijke netwerken, gecombineerd met aandacht voor de vitaliteit van kleine kernen en dorpen.

De kwalitatieve regionale opgave voor wonen is van provinciaal belang, net als het belang dat bij locaties met een bovenlokaal ontwikkelpotentieel die potenties benut worden. Het beleid voorziet in provinciale kaders voor het terugdringen van leegstand en overcapaciteit in gemeentelijke plannen en voor zorgvuldige locatie-afwegingen op regionaal niveau.

Voor wonen en werken geldt een regionale aanpak die gericht is op een gezonde en veilige woonomgeving, waarin mensen zich met elkaar verbonden voelen en die goed bereikbaar is en goede voorzieningen heeft.

Wonen

De provincie en haar partners streven er samen naar om vraag en aanbod op de woningmarkt met elkaar in balans te brengen en te houden. Hiertoe agenderen alle (relevante) partijen in de regio de regionale opgaven op het gebied van wonen in de Regionale Woonagenda. In de Regionale Woonagenda komen thema's met betrekking tot zowel de kwantitatieve als kwalitatieve woningvoorraad aan bod.

Op basis van de Regionale Woonagenda heeft gemeente Lingewaard de Nota Wonen 2016 – 2020 opgesteld. In hoofdstuk 3.3.2 wordt deze ten aanzien van het plan nader toegelicht.

Het plan raakt geen beschermde natuurgebieden op basis van de Omgevingsvisie, wel een Ontwikkelzone. De ontwikkeling van twee woningen binnen de bebouwde kom van Bommel dient daarom getoetst te worden aan de kernkwaliteiten (zie hierna). Vanuit de Regionale Woonagenda wordt de plaatselijke woningbehoefte aangetoond. Derhalve is genoemde ontwikkeling passend binnen de Omgevingsvisie gestelde beleidskaders.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening Gelderland is door Provinciale Staten op 24 september 2014 vastgesteld ter vervanging van de Ruimtelijke Verordening Gelderland en op 18 oktober 2014 in werking getreden. De Omgevingsverordening is voor het laatst geactualiseerd op 19 december 2018. Voorliggende ontwikkeling zal moeten voldoen aan de regels in de Omgevingsverordening.

De Omgevingsverordening richt zich op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en bodem. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal.

Natuurbescherming

De planlocatie is gelegen buiten de 'Groene Ontwikkelzone' (GO), 'en buiten het Gelders Natuurnetwerk (GNN), dat buitendijks is gelegen. Het GNN bestaat uit alle gebieden met een natuurbestemming en uit het zoekgebied voor nieuwe natuur. In een bestemmingsplan worden in een gebied gelegen binnen het Gelders Natuurnetwerk geen bestemmingen toegestaan waardoor de kernkwaliteiten van het gebied significant worden aangetast. Nieuwe ontwikkeling zijn slechts onder bepaalde voorwaarden toegestaan. Omdat het plangebied grenst aan de GNN, is hierna kort ingegaan op de wijze waarop de belangen van de GNN worden geborgd.

De GO bestaat uit alle gebieden met een andere bestemming dan natuur binnen de voormalige Gelderse EHS (in dit geval een bestaande woonbestemming). Het beleid met betrekking tot de GO is gericht op het versterken van de ecologische samenhang door de aanleg van ecologische verbindingzones, waaronder landgrensoverschrijdende klimaatcorridors. Uitbreiding of een ontwikkeling die betrekking heeft op een gebied behorende tot de GO kan worden toegestaan, indien is aangetoond en verzekerd dat de activiteit ruimtelijk aanvaardbaar is en landschappelijk wordt ingepast en de activiteit de kernkwaliteiten van de GO per saldo versterkt. Daartoe is een plan voor de

landschappelijke inpassing van deze ontwikkeling uitgewerkt (zie **bijlage 2** bij de toelichting).

Nationale landschappen

Het Rijk heeft twintig karakteristieke gebieden in Nederland aangewezen als Nationaal Landschap. Het ruimtelijk beleid is er op gericht om de kernkwaliteiten van deze gebieden te behouden en verder te ontwikkelen. Behoud wordt bereikt middels een regel in de verordening die bepaalt dat alleen activiteiten zijn toegestaan die de kernkwaliteiten van een Nationaal Landschap behouden of versterken.

Het plangebied ligt binnendijs en grenst aan het buitendijs gelegen deelgebied 'Ooijpolder en Rijnstrangen' van het Nationaal Landschap 'De Gelderse Poort'. De kernkwaliteiten in dit deelgebied zijn onder meer:

- gave gradiënten van kom-oeverwal-uiteerwaard-rivier en dynamiek van de rivieren;
- overwegend open landschap met in de kom afwisseling van weidebouw, oude strangen en kleiputten met ooibos; oeverwal afwisselend open en kleinschalig met afwisseling van bouwland, grasland, boomgaard;
- vrij uitzicht vanaf de dijk over het binnendijkse landschap, over de rivieren, en naar de stuwwallen van Nijmegen en Montferland;
- cultuurhistorische kwaliteiten verweven in het landschap, zoals talrijke historische boerderijen, plaatselijk op terpen, en relictten van de IJssellinie.

Dit deel van de GO behoort tot deelgebied 146, Gebiedsnaam Gelderse Poort zuid. De kernkwaliteiten deelgebied natuur en landschap zijn:

- Dynamische rivier met geologische en geomorfologische dynamiek, water-, sediment- en diasparentransport; *binnendijkse ligging tast dit niet aan*;
- ecologisch kerngebied (Natura 2000-gebied) én verbinding tussen Midden-Europa en de Noordzeekust Geen aantasting, *zie quickscan flora en fauna, het plan tast dit niet aan*;
- onderdeel van Nationaal Landschap Gelderse Poort
- uiterwaarden Waal met vooral deels agrarisch, grotendeels industrieel/recreatief landschap: klei- en zandwinningen, recreatiegebied; *binnendijkse ligging tast dit niet aan*.
- natuurcomplexen Millinger Waard, Klompenwaard, Gendtse Waard, Erlecomse Waard, Bemmelsche Gendtse en Ooijrijkse Polder, Oude Waal; *geen aantasting van deze waarden, zie quickscan flora en fauna*;
- Parel Pannerdense Kop: zeer rijke flora op en om Fort Pannerden; *gelegen ver buiten deze locatie dus niet relevant*;
- Parel Kekerdome-Millingen; Colenbrandersbos en Kekerdome Waard: moeras, nat grasland, pioniervegetaties, stroomdalgrasland, hardhoutooibos, zachthoutooibos, moerasvogels, libellen; grootschalig natuurlijk rivierenlandschap met actieve rivierduinen, grote vogelrijkdom; *gelegen ver buiten deze locatie dus niet relevant*;
- A-locatie Colenbrandersbos: abelen-iepenbos (hardhoutooibos), geen natuurlijke samenstelling, maar rijk aan soorten; *gelegen ver buiten deze locatie dus niet relevant*;
- Parel Oude Waal-Groenlanden: moeras, nat grasland, vochtig kleibos, moerasvogels; *gelegen ver buiten deze locatie dus niet relevant*;
- waarden voor weidevogels, water- en moerasvogels, vleermuizen, amfibieën, vissen en bevers; *geen aantasting, zie quickscan flora en fauna*;
- leefgebied das; *geen aantasting, zie quickscan flora en fauna*;
- leefgebied steenuil *geen aantasting, zie quickscan flora en fauna*;

- leefgebied kamsalamander; *geen aantasting, zie quickscan flora en fauna;*
 - plaatselijk kleinschalige landschappen met strangen, hagen en singels, knotwilgen en kleine ooibosjes; *geen aantasting, zie quickscan flora en fauna;*
 - cultuurhistorische waarden van de uiterwaarden, oude kavelpatronen, doorbraakkolken, waterstaatswerken (kades en sluisjes), kleiwinningen historische betekenis van deze locatie aan de dijk wordt gerespecteerd (zie toelichting bestemmingsplan). *Daarnaast wordt de omgeving van de monumenten opgewaardeerd door een in verval gerakende VAB te saneren in ruil voor de woning.*
 - onbebouwdheid van de uiterwaarden (enkele boerderijen en steenfabrieken); *binnendijkse ligging tast dit niet aan;*
 - rust, ruimte en donkerte m.u.v. de omgeving van stedelijke gebieden; *binnendijkse ligging tast dit niet aan;*
 - abiotiek: aardkundige waarden (o.m. reliëf van oeverwallen, strangen en andere stromingspatronen), kwel, bodem; *binnendijkse ligging tast dit niet aan;*
 - ecosysteemdiensten: recreatie, wateropvang en –afvoer; *binnendijkse ligging tast dit niet aan;*
- aardkundige waarden +: Vroegere ontkleining Millingerwaard; *binnendijkse ligging tast dit niet aan;*
- waardevol open gebied of verkaveling; *binnendijkse ligging tast dit niet aan;*
- parel + natte landnatuur ja, natte habitattypen en Oude Waal; binnendijkse ligging tast dit niet aan.

Aldus kan geconstateerd worden dat de meeste waarden door dit initiatief niet worden aangetast, c.q. hier niet spelen en dat de sanering van een verpauperende VAB-locatie per saldo leidt tot een verbeterde ruimtelijke kwaliteit op deze locatie met cultuurhistorische betekenis van de nabijgelegen monumenten. Voldaan wordt aan de voorwaarden behorende bij de GO.

In het stedenbouwkundige kader en plan voor de landschappelijke inpassing is uitgebreid ingegaan op de wijze waarop deze waarden worden benut en hersteld. De kernkwaliteiten worden daarmee gerespecteerd. Bovendien wordt een situatie opgeheven waarbij verpaupering dreigt, omdat de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing niet meer als zodanig wordt gebruikt en bovendien deze bebouwing afbreuk doet aan de landschappelijke waarden. Passende, vervangende nieuwbouw is daarmee een ruimtelijk goede oplossing.

Wonen

Op basis van artikel 2.2.1.1 mogen nieuwe woonlocaties en daar te bouwen woningen slechts worden toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma successievelijk de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio.

Voor de Stadsregio Arnhem Nijmegen vigeert het Kwalitatief Woonprogramma Hierin is gesteld dat in de periode 2010-2019 in de Stadsregio Arnhem Nijmegen er een behoefte is geconstateerd van 26.000 netto toe te voegen woningen, exclusief de direct te vervangen onttrekkingen. De gemeenten gaan voor voldoende plancapaciteit, rekening houdend met een planuitval van 30 %. Dit komt neer op een totale netto plancapaciteit van circa 33.800 woningen.

De genoemde opgave wordt regionaal verfijnd. De gemeenten geven verder invulling aan de stadsregionale opgave met bijbehorende fasering. Invulling van de woningbouwopgave van Lingewaard, zoals beschreven in haar Nota wonen 2016- 2020, wordt nader toegelicht in paragraaf 3.3.2.

Het plan voldoet aan de voorwaarden voor bouwen van nieuwe woningen zoals gesteld in de provinciale verordening.

3.2.3 Waterschap Rivierenland

Waterbeheerplan 2016-2021

Met ingang van 27 november 2015 is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 “Koers houden, kansen benutten” bepalend voor het waterbeleid. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

Zo is het van belang dat er bij nieuwe ruimtelijke plannen voldoende waterberging wordt gecreëerd om wateroverlast bij hevige regenval te voorkomen. De benodigde ruimte voor compenserende waterberging wordt berekend op basis van maatgevende regenbuien, de toename aan verhard oppervlak en de maximaal toelaatbare peilstijging.

Keur Waterkeringen en Wateren

In de Keur waterkeringen en wateren (Waterschap Rivierenland) staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden zal een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels. Zie voor de inhoudelijke toetsing de paragraaf watertoets.

Het initiatief heeft betrekking op vervanging van bebouwings- en verhardingsoppervlakte, waarvoor compenserende waterberging niet noodzakelijk is. Daarnaast is het bouwplan en het plan voor de landschappelijke inpassing afgestemd op de verschillende richtlijnen voor dijkbescherming. Het voornemen leidt niet tot negatieve effecten voor de waterhuishouding.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Lingewaard 2012 - 2022

De gemeenteraad heeft de ‘Structuurvisie Gemeente Lingewaard’ op 31 mei 2012 vastgesteld. Het is een visie waarin de ingrediënten zijn opgenomen hoe Lingewaard zich op ruimtelijk vlak in de nabije en verdere toekomst wil ontwikkelen. Lingewaard ligt centraal in het stedelijk netwerk van de Stadsregio Arnhem Nijmegen. Met deze positie willen we zorgvuldig omgaan. De gemeente wil het netwerk versterken en op een duurzame manier verder ontwikkelen en daarbij de kwaliteiten van het landschap benutten. Het gaat hierbij vooral om het bewaken van de karakteristiek van het Betuwse

landschap. Ideeën over nieuwe ontwikkelingen en de invulling daarvan beredeneren we vanuit de gebruiker van de ruimte in onze gemeente.

Er zijn verschillende gebieds- en thematische opgaven voor de ontwikkeling van het stedelijk netwerk en de ontwikkeling op lokale schaal. Onderhavig planvoornemen heeft betrekking woningbouw als onderdeel van de ontwikkeling op lokale schaal.

Bouwen van woningen

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. Het aantal inwoners in Lingewaard groeit de komende jaren nog. Het huidige inwoneraantal ligt net boven de 45.000 inwoners. Tot 2020 ligt er een bouwcapaciteit van ongeveer 2.000 woningen binnen de contouren. Lingewaard bouwt niet alleen voor zichzelf, maar ook voor mensen uit de regio. Voor deze groep worden vooral woningen in Huissen gebouwd. In de overige kernen wordt voornamelijk voor eigen behoefte gebouwd. De bouwcapaciteit in Bemmelen is de komende 10 jaar echter lager dan de behoefte. Onderhavig initiatief leidt per saldo tot 2 extra woningen en komt voort uit de lokale vraag. Het plan geeft daarmee – zij het op beperkte schaal – invulling aan de behoefte.

De resterende behoefte van Bemmelen kan deels in Huissen binnen de contouren worden opgevangen. In de nieuwste wijk Loovelden (binnen het plangebied) is nog ruimte voor enkele honderden woningen. Daarna is het gebied Driegaarden (circa 525 woningen) tussen de Muntstraat, het Laakse Voetpad – Klaphek, de Driegaardsestraat en de Bredestraat het gebied dat als eerste in aanmerking komt als grote nieuwbouwlocatie binnen de contour.

Lingewaard heeft de ambitie om duurzaamheid een belangrijke rol te laten spelen bij de ontwikkeling van nieuwbouwlocaties. Hierbij gaat het niet alleen om het verminderen van de milieubelasting bij bouw en beheer, maar ook dat de woningen ook door toekomstige generaties bewoond kunnen worden. Efficiënt ruimtegebruik (bouwen binnen de contouren), levensbestendigheid van de woning en daarmee flexibel bouwen worden als belangrijk uitgangspunten gezien voor nieuwe ontwikkelingen binnen de woningbouw. Het is wel van wezenlijk belang dat het bouwen binnen de contouren geen afbreuk doet aan de kwaliteiten die de kernen bezitten.

De twee woningen die middels voorliggend bestemmingsplan kunnen worden gebouwd maken onderdeel uit van de ontwikkeling van de autonome groeiopgave voor Bemmelen en passen binnen de bouwcapaciteit van gemeente Lingewaard.

3.3.2 *Nota Wonen 2016-2020*

De nota beschrijft het door de gemeente Lingewaard te voeren woonbeleid in de periode 2016- 2020. De nota vormt het kader om samen met de partners van de gemeente er voor zorg te dragen dat inwoners de juiste woning op de juiste plek en op het juiste moment beschikbaar hebben. Het geeft onder meer handvatten voor het woningbouwprogramma bij nieuwe projecten. Ook geeft de nota aan welke thema's

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.

Ten aanzien van nieuwbouw wordt in de Nota beschreven dat de gemeente tot 2020 in ieder geval 700 woningen wil bouwen om aan de groei van de woningbehoefte in de gemeente te kunnen voldoen. Hiervoor zijn regionale afspraken gemaakt. Voor de jaren 2021-2025 wordt er nog eens verwacht circa 250 woningen nodig te hebben. Er worden alleen woningen toegevoegd waarvan de gemeente er te weinig heeft.

De geprogrammeerde woningbouwaantallen in Bemmelt zijn lager dan de regionaal bepaalde behoefte. Voorliggend initiatief past binnen de lokale behoefte binnen Bemmelt, en de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte binnen gemeente Lingewaard.

3.3.3 *Geluidbeleid*

De gemeente is primair verantwoordelijk voor het geluidsbeleid. De hoofdlijnen van het gemeentelijk geluidsbeleid zijn vastgesteld in de Nota Geluidsbeleid Gemeente Lingewaard. De belangrijkste doelstelling van het geluidsbeleid is het realiseren van een passende geluidskwaliteit per gebied.

Daarnaast is in een aantal aanvullende nota's aangegeven hoe de gemeente Lingewaard in specifieke situaties omgaat met geluid, te weten:

- Nota Hogere grenswaarden
- Nota Bedrijven en Geluid

De planlocatie behoort tot het gebiedstype 'woonwijken' met als algemene ambitie een geluidniveau 'redelijk rustig' (Lden 48 dB) met als bovengrens 'zeer onrustig' tot 'lawaaig' (Lden respectievelijk 58 en 63 db). Uit het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaig (zie **bijlage 3** bij de toelichting) blijkt dat er een aanvaardbaar geluidniveau zal zijn.

4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden alle relevante milieu- en omgevingsaspecten voor het plangebied behandeld. Indien er beperkingen uit het plan voortvloeien naar aanleiding van één van de aspecten, dan is hier in dit plan als randvoorwaarde rekening mee gehouden. Een en ander betekent dat het bestemmingsplan in overeenstemming is met het criterium van 'een goede ruimtelijke ordening'.

4.1 Milieuzonering

Vanuit het aspect 'goede ruimtelijke ordening' dient voldoende ruimtelijke scheiding te zijn tussen hinderveroorzakende functies (o.a. bedrijven) en hindergevoelige functies (waaronder woningen). Hiervoor worden de afstanden uit de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' als richtinggevend beschouwd. Bovenstaande moet op twee manieren getoetst worden. Enerzijds wordt er gekeken of het perceel zelf veroorzaker is van hinder en anderzijds wordt bekeken of het perceel kwetsbaar is voor hinder.

Woningen kennen zelf geen milieuzonering, omdat de functie wonen geen milieubelastende activiteit betreft. Een woning is wel een gevoelig object in het kader milieuzonering. Om die reden zijn de functies in de omgeving van het plangebied beoordeeld.

In de omgeving van het plangebied zijn geen milieuhinder veroorzakende functies gelegen die belastend kunnen zijn voor de voorziene woningen. De planlocatie grenst alzijds aan woonbestemmingen. De garage met spuiterij (SBIcode:45204) aan het Oude Kerkhof 6, 8 kent een richtafstand van 50 meter naar gevoelige objecten, daar waar de beoogde bouwlocatie in onderhavig plan op 70 meter is gelegen. Aan de richtafstand wordt voldaan.

Hierdoor is niet alleen een goed woon- en leefklimaat geborgd, maar staat ook vast dat de toe te voegen woningen geen extra belemmeringen genereren voor in de omgeving gelegen functies en bedrijven. De bestaande woningen rond de planlocatie zijn hiervoor reeds maatgevend.

Het aspect 'milieuzonering' staat vaststelling van voorliggend bestemmingsplan in zijn geheel niet in de weg.

4.2 Geluid

4.2.1 Wegverkeerslawaaï

Namens initiatiefnemer is door Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor de toekomstige situatie aan de Waaldijk 3a-3b te Bemmel (zie **bijlage 3** bij de toelichting). Hieruit blijkt dat ten gevolge van het wegverkeer op de gezonde wegen Teselaar, Waaldijk en Dorpsstraat overal wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde, zijnde 48 dB voor wegverkeerslawaaï.

Ter bepaling van de gecumuleerde waarde dient de totale geluidbelasting (exclusief aftrek artikel 110g Wet geluidhinder) te worden berekend van alle zoneplichtige wegen, industrie en luchtvaart met een geluidbelasting boven de voorkeursgrenswaarde. Dit betekent dat in onderhavige situatie formeel (wettelijk) gesproken de cumulatieve geluidbelasting niet bepaald hoeft te worden, omdat de zoneplichtige wegen niet resulteren in een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde.

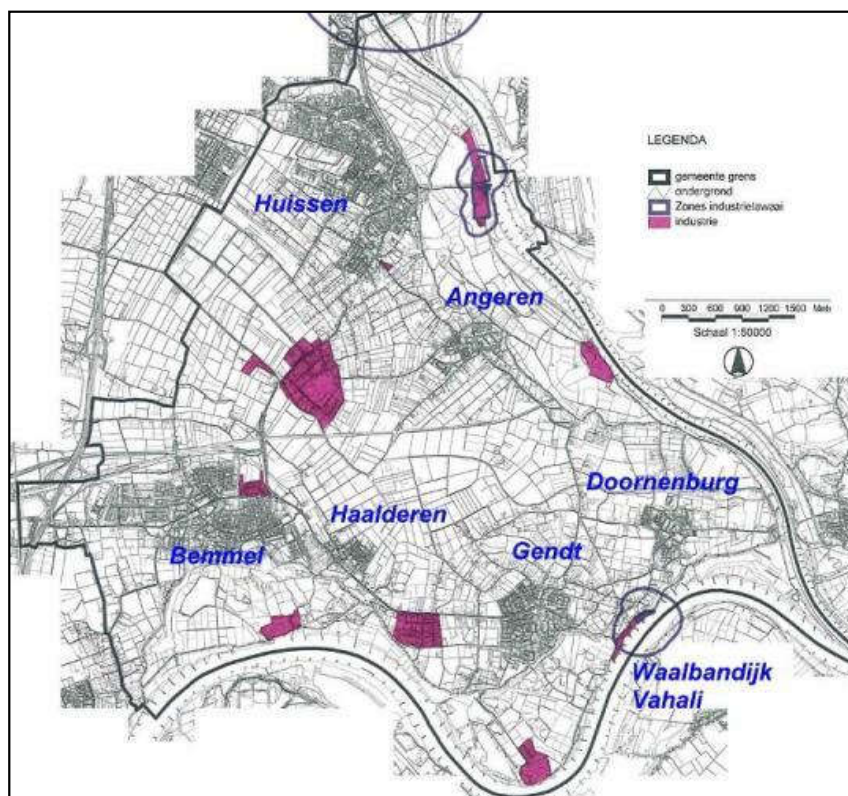
In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de cumulatie bepaald van alle gemodelleerde geluidbronnen. Ter bepaling van de milieukwaliteit in de omgeving is deze gecumuleerde waarde getoetst aan de 'methode Miedema'. De maximale gecumuleerde waarde, bedraagt 43 dB, waarmee gesteld kan worden dat er sprake is van de kwalificatie 'goed' en daarmee van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Aangezien de cumulatieve geluidbelasting kleiner of gelijk is aan 53 dB, is een nader onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels niet nodig. Bij toepassing van standaard bouwmaterialen is een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd.

Het aspect wegverkeerslawaaï staat vaststelling van voorliggend bestemmingsplan in zijn geheel niet in de weg.

4.2.2 Industrielawaai

Conform artikel 40 van de Wet geluidhinder dient rondom een industrieterrein, een terrein waarop zoneplichtige bedrijven zijn toegestaan, een zone te worden vastgesteld. Deze zone dient te worden verankerd in een bestemmingsplan. Dergelijke wettelijke zones – zie onderstaande beeld - liggen op ruime afstand van onderhavig plangebied.



4.3 Bodem

Bij het toekennen van een bestemming aan de grond is het van belang om te weten wat de kwaliteit van de bodem is. Het is bijvoorbeeld in strijd met een goede ruimtelijke ordening om gevoelige bestemmingen zoals woondoeleinden te plannen op gronden die verontreinigd zijn. Omdat in voorliggende situatie reeds een woonbestemming geldt, is voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan strikt genomen geen onderzoek nodig. Omdat dit wel benodigd is voor de omgevingsvergunning activiteit bouwen, is het onderzoek dat in het verleden reeds is gedaan, geactualiseerd (zie **bijlage 4** bij de toelichting), waaruit blijkt dat het bestemmingsplan op dit aspect uitvoerbaar is.

Het betreft een actualiserend onderzoek conform de NEN5740, waarbij een verkennend onderzoek van de bovengrond is uitgevoerd. De resultaten hiervan geven geen aanleiding om ook nog onderzoek van de ondergrond en het grondwater uit te laten voeren. In de bovengrond overschrijden de gehalten minerale olie, PAK, PCB's, kobalt, lood, nikkel en zink de achtergrondwaarde. In de ondergrond overschrijdt het gehalte aan PAK de achtergrondwaarde. In het grondwater overschrijdt het gehalte aan zink de achtergrondwaarde. De grond is tot een diepte van maximaal 2,8 meter puinhoudend.

Uit het geactualiseerde verkennend en nader asbestonderzoek blijkt dat de gehalten aan asbest beneden de 100 mg/kg d.s. liggen. Er is geen onderzoek verricht binnen de te slopen schuur. Voor het vaststellen van de algehele bodemkwaliteit is dit voor de bestemmingsplanprocedure is geen reden het onderzoek af te keuren. Echter als hier bij toekomstige graafwerkzaamheden afwijkend bodemmateriaal wordt aangetroffen, dient dit apart te worden gehouden en onderzocht. Op grond hiervan kan dan de verwerking/verwijdering bepaald worden.

De onderzoeksresultaten van het actualiserend verkennend bodem- en asbestonderzoek en het nader asbestonderzoek vormen geen beletsel voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging.

4.4 Flora en fauna

Ten behoeve van de planologische procedures is het noodzakelijk te onderzoeken welke natuurwaarden actueel in het gebied aanwezig zijn en op welke wijze de werkzaamheden hierop effect hebben. Beschermde gebieden en soorten dienen te worden beschouwd om te voorkomen dat in strijd met de natuurwetgeving gehandeld zal worden. Staro b.v. heeft een quickscan flora- en fauna uitgevoerd (zie **bijlage 5** bij de toelichting) om te onderzoeken welke soorten actueel in het gebied aanwezig zijn en of het initiatief invloed heeft op beschermde gebieden.

Beschermde gebieden

Het plangebied ligt op korte afstand van Natura 2000-gebied Rijntakken. De voorgenomen plannen hebben geen significant negatieve effecten tot gevolg ten aanzien van het Natura 2000-gebied.

Als gevolg van de sloop van de huidige schuur en bouw van de nieuwe woningen kan tijdelijke verstoring als gevolg van geluid en trilling optreden.

Door de tijdelijkheid van deze verstoring en het dempend effect van de tussenliggende dijk zullen hierdoor geen significant negatieve effecten optreden. In de gebruiksfase zullen de geluiden rondom de woningen opgaan in het geluid van de omliggende woningen. Daarnaast worden geluiden vanuit het plangebied gedempt door de tussenliggende dijk.

Om tijdens de aanlegfase verstoring door licht te voorkomen dient alleen gewerkt te worden tijdens de daglichtperiode. Als toch extra verlichting noodzakelijk is, dan dient verstrooiing van licht richting het Natura 2000-gebied te worden voorkomen. Het is uit te sluiten dat in de gebruiksfase licht van de woningen tot significante verstoring leidt in het Natura 2000-gebied. De dijk tussen het plangebied en het Natura 2000-gebied houdt het licht tegen.

Het plangebied ligt buiten de Groene Ontwikkelingszone. Middels het plan voor de landschappelijke inpassing van de nieuwe woningen wordt voldaan aan de vereisten uit de Omgevingsverordening van provincie Gelderland om kleinschalige ontwikkeling nabij de GO mogelijk te maken.

Noot: het is mogelijk om bij de bouwfase de stikstofemissie sterk te beperken, c.q. te reduceren tot nagenoeg nul kg NOx. Dit doordat er geen bemaling en geen grondverzet van betekenis hoeft plaats te vinden en door de inzet van zwaardere voertuigen te beperken en waar mogelijk elektrisch aangedreven werktuigen in te zetten bij de bouw. De locatie ligt weliswaar dicht bij Natura 2000 gebied, zoals hiervoor beschreven, maar binnen dit Natura 2000 gebied grenzen geen stikstofgevoelige biotopen of overbelaste biotopen aan de planlocatie. Het is aldus voldoende aannemelijk dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is op dit punt. Omdat de stikstofproblematiek zeer actueel is en de randvoorwaarden en rekenmethode aan verandering onderhevig zijn, is het niet zinvol om in deze fase een exacte berekening te maken. Dit zal alsnog gedaan worden voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan, ter bevestiging van de uitvoerbaarheid.

Beschermde soorten

In het plangebied komen mogelijk verschillende soorten voor die zijn beschermd onder paragrafen 3.1, 3.2 en 3.3 van de Wet natuurbescherming. Het is uit te sluiten dat in het plangebied beschermde flora, vlinders, libellen, kevers, weekdieren, vissen en reptielen voorkomen. Voor alle aanwezige soorten in het plangebied geldt de algemene zorgplicht.

Soorten van paragraaf 3.1 van de Wet natuurbescherming

De bomen en struiken in het plangebied bieden nestgelegenheid voor vogels. Kappen en snoeien van bomen en struiken dient te gebeuren buiten het broedseizoen en wanneer geen nestgeval aanwezig is. Het broedseizoen loopt globaal van half maart tot en met juli. In de Wet natuurbescherming wordt echter geen vaste periode aangehouden. Van belang is of er een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Het gebouw biedt geen geschikte verblijfplaatsen voor gebouwbewonende vogelsoorten. Het plangebied is geschikt als foerageergebied voor vogels, de voorgenomen werkzaamheden hebben hierop geen negatief effect.

Soorten van paragraaf 3.2 van de Wet natuurbescherming

Het plangebied biedt geen geschikte verblijfplaatsen en vliegroutes voor vleermuizen. Het plangebied is wel geschikt als foerageergebied. Geschikt foerageergebied is in de omgeving voldoende aanwezig, waardoor de voorgenomen plannen geen negatief effect zullen hebben op het foerageergebied van vleermuizen.

Soorten van paragraaf 3.3. van de Wet natuurbescherming

Het plangebied is mogelijk geschikt als land- en overwinteringshabitat voor bastaardkikker, bruine kikker, gewone pad, kleine watersalamander en meerkikker. Voor deze soorten geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming. Voor meer kritische en zeldzame amfibiesoorten is het plangebied ongeschikt.

De vegetatie in het plangebied biedt mogelijk geschikte verblijfplaatsen voor egel en algemene (spits)muizen. Voor deze soorten geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming.

De voorgenomen werkzaamheden zullen geen negatieve effecten hebben ten aanzien van (het grotere) foerageergebied voor algemene (spits)muizen, egel, konijn, haas, vos, bunzing en steenmarter. Het plangebied maakt slechts een klein deel uit van het gehele leefgebied en in de uiterwaarden van de Waal is en blijft voldoende geschikt leefgebied aanwezig.

Advies en aanbevelingen

Het kappen en snoeien van bomen en struiken (indien nodig) dient te gebeuren buiten het broedseizoen van vogels of wanneer geen broedgeval aanwezig is. Voor alle soorten in het plangebied geldt de algemene zorgplicht, bij uitvoering van handelingen moeten negatieve gevolgen zoveel mogelijk worden voorkomen, beperkt of ongedaan worden gemaakt. Bij het verwijderen van vegetatie dient rekening gehouden te worden met kleine zoogdieren en amfibieën die daar mogelijk verblijven.

De quickscan is door de Omgevingsdienst getoetst en akkoord bevonden.

Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen plannen geen overtreding van de Wet natuurbescherming tot gevolg hebben, mits rekening wordt gehouden met het broedseizoen van algemene vogelsoorten.

4.5 Luchtkwaliteit

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

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

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

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3%) ten opzichte van de grenswaarde (een grenswaarde van 3% staat gelijk aan de bouw van circa 1500 woningen met één ontsluitingsweg);
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL.

Omdat het bestemmingsplan de bouw van slechts twee woningen mogelijk maakt, wordt op grond van het voornoemde geconcludeerd dat het bestemmingsplan niet in betekenende mate bijdraagt. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven. Het bestemmingsplan is voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening. Navolgende rekentabel bevestigt deze conclusie.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie		2018
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		16
Aandeel vrachtverkeer		10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,02
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

4.6 Waterhuishouding

4.6.1 Algemeen

De waterparagraaf beschrijft de wijze waarop rekening wordt gehouden met eventuele gevolgen van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding. De waterparagraaf geeft een beschrijving van beleidsuitgangspunten, waterhuishoudkundige situatie en wateropgaven in het plangebied, (motivatie van) meest geschikte oplossingen en ruimtelijke consequenties daarvan. Indien aan de orde is tevens het advies van het waterschap in de waterparagraaf verwerkt.

Beleid waterschap Rivierenland

Met ingang van 27 november 2015 is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 Koers houden, kansen benutten bepalend voor het waterbeleid. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen. Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

Met het oog op de verwachte toename van de neerslag, veranderend landgebruik, de bodemdaling en de zeespiegelstijging wordt het belang om snel te zoeken naar oplossingen voor de waterproblematiek benadrukt. De oplossingen liggen in de lijn van de drietrapsstrategie “vasthouden-bergen-afvoeren” (watertrits).

Bij alle bouwplannen dient gestreefd te worden naar een scheiding van vuil water en (schoon) regenwater (afkoppeling). Bij de inrichting, het bouwen en het beheer worden zo min mogelijk vervuilende stoffen toegevoegd aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem.

Bij een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) dient het overtollige water overeenkomstig de hierboven genoemde watertrits te worden gehanteerd (stand-still beginsel). Indien in het stedelijk gebied verhard oppervlak toeneemt met meer dan 500 m² dient compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden.

4.6.2 Huidig watersysteem

De planlocatie kent hydrologisch gezien een bijzondere situatie. De locatie vormt een tussen een oude en een nieuwe dijk ingeklemd plateau met een hoogte variërend van 14 tot 15 meter +NAP. Het oorspronkelijke maaiveld ligt nog een aantal meters lager.

De oude Waaldijk aan de noordzijde (dorpszijde) is gemiddeld 16,2 meter +NAP (ter plaatse van de planlocatie en de jongere ringdijk aan de achterzijde 17,2 meter +NAP.

Door de verhoogde ligging, is de gemiddelde grondwaterstand binnen de planlocatie meerdere meters onder maaiveld. Beïnvloeding van de Waal bij hoge waterstanden, heeft nog de meeste invloed op de grondwaterstanden. In het gebied is geen oppervlaktewater. Momenteel zakt hemelwater weg in de bodem, ook water dat op het gebouw en de verharding valt. Onder de voormalige stal is een mestkelder aanwezig die gesloten is en voorheen werd leeggepompt.

Watergebonden natuur

Het plangebied ligt aan de rand van een uiterwaardengebied met specifieke natuurdoelen en wateren met ecologische doelstellingen. Als algemeen criterium geldt in deze gebieden/wateren het stand-stillbeginsel. Dit beginsel houdt in dat ontwikkelingen niet mogen leiden tot achteruitgang van de huidige situatie, tenzij de negatieve effecten (op bijvoorbeeld ecologie of waterkwantiteit) volledig worden gecompenseerd. In voorliggende situatie is sprake van een geïsoleerd watersysteem dat geen invloed heeft op de (water-)natuur (zie ook quickscan flora en fauna).

4.6.3 De planontwikkeling

Bij nieuwbouw is het uitgangspunt dat hemelwater van het verhard oppervlak voor 100% gescheiden wordt afgevoerd. Het waterschap gaat bij nieuwbouw van woningen uit van een (duurzaam) gescheiden stelsel. Met de realisatie van het plan neemt de hoeveelheid bebouwing en verharding niet toe; in ruil voor de sloop van bebouwing en verharding, wordt een woongebouw met tuinverharding gerealiseerd. Compensatie in het kader van de waterberging is in dit verband niet nodig. Wel zal nader onderzocht worden of de verlaagde ligging het wenselijk maakt een pompput te realiseren om in het lage plandeel eventueel overtollig hemelwater weg te kunnen pompen en te kunnen laten infiltreren buiten het woonkavel en bestaande bermen. Voor het stedelijk afvalwater van de woningen wordt aangesloten op het stelsel dat is aangelegd voor DWA.

Ten behoeve van de dijkbescherming hanteert het waterschap Rivierenland verschillende randvoorwaarden voor de plaatse en wijze waarop nabij de dijk gebouwd mag worden en in de terreininrichting beplanting mag worden toegepast. Hierna zijn de verschillende voorwaarden opgesomd en is aangegeven hoe daaraan invulling wordt gegeven.

4.6.4 Bouwen

Bouwgrens

Een bouwgrens is een grens die op de legger van het waterschap is aangegeven en die een gebied afbakent waarbinnen ter bescherming van een waterstaatswerk een bouwverbod geldt. De woning wordt conform de richtlijn achter, c.q. buiten de bouwgrens gebouwd. De bouwgrens is vanuit de dijkring begrensd op de achtergevel en de zijgevel van de bestaande schuur. Omdat de woning op de footprint van de schuur wordt gerealiseerd, blijft deze buiten de bouwgrens. Het bouwvlak binnen de woonbestemming is hierop afgestemd.

Leggerprofiel en vrije ruimte

Het profiel van vrije ruimte is de ruimte als vastgelegd in de legger ter weerszijden van, boven en onder een waterstaatswerk of een toekomstig waterstaatswerk die naar het oordeel van de beheerder nodig is voor toekomstige verbeteringen. In onderhavige situatie is dat het profiel ter plaatse van de dijkring aan de achterzijde van de woning. Geconcludeerd kan worden dat de dijkhoogte reeds in overeenstemming is met de lange termijn beschermingsdoelen van het waterschap. Mogelijk zal op lange termijn nog wel een beperkte dijkverbreding plaatsvinden, waarmee in onderhavig plan rekening wordt gehouden. Vanwege ligging buiten bouwgrens geldt voor de woning uitsluitend dat deze buiten het leggerprofiel gebouwd moet worden.

De vrije ruimte is daarbij niet van toepassing. In **bijlage 2** zijn 3 doorsneden opgenomen waarin voornoemde is weergegeven.

4.6.5 *Bomen en struiken*

Bomen en struiken dienen buiten de kernzone van de dijk te staan en de maaiveldhoogte dient minimaal 1 meter boven het leggerprofiel te worden afgewerkt voor bomen en 0,5 meter voor struiken. Bomen dienen daarnaast minimaal 2 meter uit de kernzone dijk geplant te worden. Om e.e.a. te kunnen toetsen is voor de aanplant van bomen en struiken een watervergunning noodzakelijk.

4.6.6 *Watertoets*

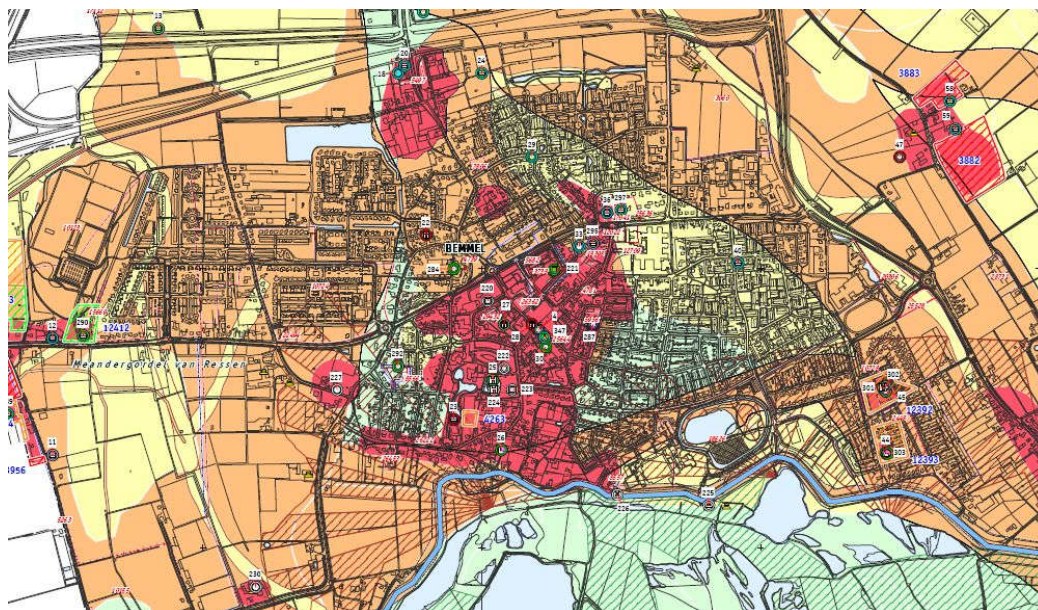
De watertoets voor dit plan heeft plaatsgevonden via de Digitale Watertoets (www.dewatertoets.nl). De resultaten zijn als **bijlage 6** opgenomen bij de toelichting.

Uit de ingevoerde gegevens volgt dat er sprake is van een ruimtelijk plan dat invloed heeft op de taken en belangen van het waterschap. Met het waterschap heeft daarom afstemming plaatsgevonden over de planuitwerking van zowel het bestemmingsplan, als bouwplan en de landschappelijke inpassing. Tijdens dit overleg (gevoerd met Caspar Joosten, Waterschap Rivierenland, op 5 april 2019) is geconstateerd dat het plan conform de profielen uit het landschapsplan (zie **bijlage 2**) aan alle vereisten van het waterschap voldoet en dat de aanleg/bouw vergunbaar is.

4.7 **Archeologische en cultuurhistorische waarden**

4.7.1 *Archeologie*

Sinds 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg van kracht. Deze wet regelt de zorg voor ons bodemarchief en is de vertaling van het Verdrag van Malta. De essentie van deze wet is dat waardevolle archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem behouden moeten blijven. In samenwerking met adviesbureau RAAP heeft de gemeente Lingewaard een archeologische beleidsadvieskaart laten samenstellen. Hierop zijn de verschillende archeologische verwachtingszones binnen landschappelijke eenheden en de tot nu toe bekende archeologische vindplaatsen aangegeven.



De bebouwde kom van Bemmelen valt grotendeels in een gebied met een hoge tot zeer hoge archeologische verwachting (oranje en rood).

Er geldt een lage archeologische verwachting (groen) in grote delen van de uiterwaarden. De Waaldijk kent ten slotte de aanduiding verstoring in verband met de ophoging die ter plekke heeft plaatsgevonden.

Het beleid van de rijksoverheid is gericht op behoud van het archeologisch erfgoed. Daarnaast is het zo dat door de inwerkingtreding van het verdrag van Malta (Europees verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed) het beleid steeds meer is gericht op het tijdig betrekken van archeologische belangen bij het ruimtelijke orderingsbeleid.

Daar waar het bodemarchief nog niet is aangetast (door bijvoorbeeld eerdere ontgravingen of bebouwing), hebben ingrepen in een gebied met (middel)hoge verwachtingswaarde een kans op het aantreffen van archeologische vondsten. Indien een ruimtelijke ingreep wordt voorgesteld die het bodemarchief kan aantasten, dient nader onderzoek plaats te vinden.

Het oorspronkelijk maaiveld ter plaatse van het plangebied kent een hoogte van ca. 11 meter +NAP. Het gebied is in archeologische optiek zeer recent opgehoogd naar een hoogte van 14 meter +NAP en hoger. Aangezien de bodemverstoring in het gebied beperkt blijft tot de bovenste 1 a 2 meter t.o.v. maaiveld, worden op voorhand archeologische sporen in dit bereik uitgesloten. Het plan heeft geen invloed op mogelijk aanwezige archeologische resten die veel dieper in de bodem aanwezig zouden kunnen zijn. Archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Gezien de bodemophoging van meerdere meters die heeft plaatsgevonden, zal dit plan niet leiden tot verstoring van ongeroerde gronden. Aanvullende archeologische maatregelen zijn in het kader van het bestemmingsplan niet noodzakelijk.

Opgemerkt wordt dat vrijstelling van de locatie alleen door het bevoegd gezag kan worden verleend.. Op grond daarvan blijft de onderzoeksverplichting zoals deze via de archeologische beleidsadvieskaart is vastgesteld van kracht. De dubbelbestemming Archeologie 4 is daartoe opgenomen. Bij het verstrekken van de Omgevingsvergunning bouw kan worden ingestemd met een archeologisch vriendelijk bouwplan. Hiervoor dient de regioarcheoloog de bouwtekeningen inclusief kabels en leidingen waarbij staat aangegeven hoe diep gegraven of eventueel ondergronds gesloopt dient te worden, t.z.t. te ontvangen. Tevens dient het boorplan te worden aangeleverd. Vervolgens kan de afweging gemaakt worden.

4.7.2 Cultuurhistorie

Sinds 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg hiervan is het Bro (artikel 3.6.1. lid 2) gewijzigd. Kort gezegd geldt nu voor cultuurhistorie, wat als sinds 2007 voor archeologie geldt. Ook voor cultuurhistorie moet in elk bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Het gaat daarbij niet alleen om cultuurhistorische objecten, ook historische geografie hoort hierbij.

De omgeving van de N.H. kerk in het oude centrumgebied van Bemmelen is van grote cultuurhistorische waarde voor het dorp Bemmelen. Het is een van de oudste bewoonde plaatsen in het dorp. Het historische karakter van de oude kern is hier nog grotendeels herkenbaar. De oude kern van Bemmelen is echter in de zin van de Monumentenwet (nog) niet als formeel beschermd dorpsgezicht aangewezen.



Met het opstellen van het vigerende bestemmingsplan is vooral beoogd dat schaal, sfeer en karakter van het historische geheel bewaard blijven. Onderhavige planlocatie ligt in de randzone van dit beschermde gebied.

Het bestemmingsplan is gericht op het weren van schaal en sfeer verstorende elementen en ontwikkelingen, op het handhaven en zo nodig zorgvuldig aanpassen aan moderne eisen van architectonische en stedenbouwkundige waardevolle objecten en op het eveneens met zorg inpassen van nieuwe elementen in het geheel van het te beschermen gebied. Het plan heeft tevens als doel het versterken en herstellen van de ruimtelijke kwaliteit door bepaalde ontwikkelingen te stimuleren en mogelijk te maken mits deze passen binnen de historische context.

Het gebied dat we tot de oude kern rekenen, wordt begrensd door de Dorpsstraat, de Waaldijk, de Leemkuilselaan en de Flierenhofstraat. Globaal kunnen we twee gebieden onderscheiden. Enerzijds het gebied ten zuiden van de Dorpsstraat, voornamelijk gekenmerkt door de kerk en de pleinachtige ruimte hier omheen. De aanwezige dorpse sfeer is voornamelijk het gevolg van de open verspreide bebouwing rondom de kern en langs de Dorpsstraat. Doordat de bebouwing op een aantal cruciale plaatsen ontbreekt, heeft het gebied in de huidige toestand een onduidelijk karakter.

Het tweede gebied gelegen tussen de Molenwei en de Flierenhofstraat heeft vooral landelijke kenmerken. De bebouwingsdichtheid ligt in dit deel aanzienlijk lager dan die rondom de kerk. De relatie tussen dit gebied en de Waaldijk is in potentie aanwezig en zou verder versterkt kunnen worden. Gestreefd wordt om het contrast tussen het oude dorpshart rondom de kerk en het landelijke open karakter van het gebied van de Molenwei te versterken. De helderheid van de structuur van de twee gebieden zal leiden tot een herkenbaar dorpsgezicht. Een duidelijke logische structuur zal op een natuurlijke manier bescherming bieden tegen willekeurige ontwikkelingen in het gebied.

Waaldijk

Een belangrijk structurerend, lineair element in het gebied is de Waaldijk, die Bemmelt tegen het Waalwater beschermt. Meermalen is de dijk verzaaid zodat het door het hoogteverschil een opvallend element in het landschap is. Vanuit een groot deel van het gebied is de dijk goed waarneembaar. Vanaf de dijk heeft men een mooi uitzicht over de oude kern van Bemmelt. Onder aan de dijk zijn enkele dijkwoningen en boerderijen gelegen. Net binnendijs (en direct grenzend aan dit bestemmingsplan) ligt de voormalige herberg de Arend met twee forse schuren, waarvan de waardevolle beeldbepalende schuur behouden is en onderhavige schuur wordt vervangen door het woongebouw). Karakteristiek voor de dijkzone is de afwisseling tussen de landelijke open weiltes en de vrijstaande boerderijen langs de dijk.



De Arend

Aan de vroegere buitenzijde van de Waaldijk staat De Arend (Waaldijk 5). Dit grote huis was vroeger het bekende veerhuis van Bemmelt. Het was tevens herberg. Het veerrecht behoorde lange tijd aan het kasteel de Pollenbering. De Waal, die eertijds langs dit huis stroomde, werd in de 17^e eeuw verlegd. Tot 1924 bleef de Arend zijn functie als herberg vervullen.

Het agrarische gebruik heeft ertoe geleid dat eerst de schuur naast het rijksmonument is gebouwd. Dit is een gebouw dat eveneens van historische waarde is. De verbouwing van deze schuur naar woongebouw is daarom geslaagd te noemen, omdat daarmee het gebouw behouden kon worden.

Onderhavige jongere schuur heeft nauwelijks beeldwaarde, zeker niet vanuit historisch perspectief. Omdat bij vervangende nieuwbouw er ook geen historische relatie zal zijn tussen onderhavig woongebouw en de naastgelegen historische bebouwing, is ervoor gekozen om deze nieuwe ontwikkeling ruimtelijk 'los' te maken van het historische ensemble. Daartoe heeft het College van B&W een stedenbouwkundig kader vastgesteld, waarin is uitgewerkt hoe e.e.a. vorm krijgt.

Het stedenbouwkundig kader waarbinnen deze ontwikkeling zal plaatsvinden, betreft een bebouwingsconcentratie aan de dijk waarbinnen het agrarisch ensemble een op zichzelf staande compositie is van woonboerderij en schuurgebouwen met daarnaast een eigenstandig woonperceel. Het bestaande ensemble Waaldijk 3 en 5 is een naar haar omgeving gericht erf. Het nieuwe erf dat ontstaat ter plaatse van de te sanering schuur Waaldijk 3a-3b, zal een meer ingetogen en in zichzelf gekeerd eigen erf krijgen, waarmee het ondergeschikt wordt aan het monumentale hoofdmoment van bestaande dubbele woning en schuurwoning.

Uitgangspunt is dat de nieuwe woning gesitueerd zal worden op de plaats van de te slopen bebouwing, en wel de westelijke helft van de footprint, zodat het zicht vanaf de dijk op de bestaande monumentale woningen en bijbehorende schuur behouden blijft. Deze monumentale bebouwing ligt immers nabij de dijk, terwijl onderhavige te slopen en vervangen schuur op grotere afstand van de dijk staat.

In aanvulling op het door het College van B&W vastgestelde stedenbouwkundige kader, heeft een nadere uitwerking plaatsgevonden van een goede stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing (zie **bijlage 2** bij de toelichting), waarin het cultuurhistorische aspect zoals hiervoor beschreven is, is geborgd.

Onderhavig planvoornemen maakt deel uit van een historisch waardevol dorpscentrumgebied van Bemmeler. De bestaande waarden worden daarbij gerespecteerd. Door de herontwikkeling ruimtelijk ondergeschikt te maken aan het hoofdmoment Waaldijk 3-5, en tevens de detonerende bebouwing ter saneren en te vervangen door een ingetogen in te passen nieuw woongebouw, wordt met respect voor de cultuurhistorische betekenis van de omgeving een nieuwe ontwikkeling toegevoegd.

4.8 Externe veiligheid

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. De ODRA heeft een paragraaf uitgewerkt over het aspect externe veiligheid (zie **bijlage 7** bij deze toelichting). Daarin zijn de volgende conclusies opgenomen.

De planlocatie ligt buiten de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van een inrichting, buisleiding en transportroute met een extern 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 toekomstige snelweg A15, de Betuweroute en de spoorlijn Arnhem-Nijmegen. Op basis van de beperkte verantwoording groepsrisico (zie **bijlage 7** bij deze toelichting) kan worden geconcludeerd dat het ruimtelijke initiatief geen significant effect heeft op het groepsrisico en op de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Ook de VGGM ziet geen aanleiding om aanvullend te adviseren over de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Daarmee is het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Woningen zijn kwetsbare objecten. In het plangebied zijn géén (potentiële) risicobronnen aanwezig. Concluderend kan gesteld worden dat er vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen zijn voor het bestemmingsplan.

4.9 Kabels en leidingen

Aan de zuidkant van Bemmelse loopt de 150 kV lijn Nijmegen - Zevenaar. De planlocatie is buiten de zone gelegen waarin bouw- of gebruiksbeperking zijn opgelegd in het vigerende bestemmingsplan.

De staatssecretaris heeft het beleid voor hoogspanningslijnen in oktober 2005 vastgelegd in een brief aan gemeenten, provincies en netbeheerders. Het beleidsadvies voor hoogspanningslijnen richt zich op nieuwe situaties. Er is sprake van een nieuwe situatie bij:

- het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen of wijzigen van bestaande plannen;
- het vaststellen van de tracés van nieuwe bovengrondse hoogspanningslijnen of wijzigingen aan bestaande lijnen.

Nieuw bestemmingsplan

Beoordeling van het (ontwerp)bestemmingsplan vindt plaats op basis van de *indicatieve zone*. De Netkaart geeft de breedte van de indicatieve zones van de hoogspanningslijnen die door de gemeente lopen. Als het nieuwe bestemmingsplan niet met de indicatieve zone overlapt, heeft het hoogspanningslijnenbeleid geen gevolgen voor de verdere planvorming.

Wijziging bestemmingsplan of hoogspanningslijn

Bij wijzigingen van een bestaand bestemmingsplan of aan een bestaande hoogspanningslijn is het aantal gevoelige bestemmingen in de specifieke zone - voor en na de wijziging - maatgevend. Als dit aantal door de voorgenomen wijziging niet toeneemt, is die niet bezwaarlijk.

Omdat de planlocatie buiten de indicatieve zone is gelegen, is nader onderzoek in dit kader niet vereist. De locatie ligt op ca. 75 meter uit het hart van de lijn, daar waar een beschermingszone van 22,5 meter is opgenomen in het bestemmingsplan.

5 JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Algemeen

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening worden aan de in het plan begrepen grond bestemmingen toegewezen met bijbehorende doeleinden. Aan de bestemmingen zijn regels verbonden over het gebruik van de in het plan begrepen gronden en van hierop bevindende bouwwerken. In dit hoofdstuk wordt het juridische deel van het bestemmingsplan nader toegelicht. Het bestemmingsplan is opgesteld conform de Wet ruimtelijke ordening en de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP2012). De planregels zijn gebaseerd op het vigerende bestemmingsplan "Kom Bommel".

5.2 Planregels

De planregels zijn opgebouwd volgens de systematiek van de SVBP2012. Om de leesbaarheid te bevorderen is in de SVBP2012 gekozen voor een vaste volgorde in indeling van planregels. Onderhavig bestemmingsplan is hierop afgestemd en kent de volgende indeling in planregels:

- **Hoofdstuk 1 Inleidende regels**
Dit hoofdstuk bestaat uit twee artikelen. In artikel 1 zijn de begrippen opgenomen en in artikel 2 wordt de wijze van meten verwoord.
- **Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels**
Dit hoofdstuk kent aan elke bestemming een artikel toe met planregels. In de bestemmingsregel wordt aangegeven waarvoor en hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd.
- **Hoofdstuk 3 Algemene regels**
De algemene regels bestaan in dit bestemmingsplan uit een anti-dubbeltelregel, algemene bouw- en gebruiksregels en overige regels.
- **Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels**
In dit hoofdstuk zijn de standaardregels opgenomen aangaande overgangsrecht en de slotregel zoals verwoord in het Besluit ruimtelijke ordening.

5.3 Bestemmingen

De reeds op het plangebied betrekking hebbende woonbestemming is binnen de plansystematiek van het komplan aangepast en aangevuld, waarmee de bouw van een woongebouw met 2 wooneenheden is mogelijk gemaakt. De woningen dienen binnen het bouwvlak gerealiseerd te worden. Met een erf-aanduiding is de zone voor bijgebouwen met een maatwerkregeling vastgelegd.

Ter bescherming van de Waaldijk is de standaard dubbelbestemming opgenomen waarin toetsingsvoorwaarden zijn opgenomen voor ingrepen binnen de beschermingszones. Ter behoud van de cultuurhistorische waarden in de omgeving is de dubbelbestemming overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan, voor zover deze relevant is voor voorliggend plan. Tevens is de archeologische dubbelbestemming opgenomen.

6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Ingevolge artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening dient de gemeenteraad in beginsel een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen met bepaalde afmetingen, tenzij de kosten anderszins verzekerd zijn. In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening staan de gevallen opgesomd. Voor de bouw van één of meer woningen is een exploitatieplan vereist, tenzij er een anterieure overeenkomst tussen gemeente en de ontwikkelende partij wordt gesloten. Dit laatste is in deze situatie het geval.

7 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Het ontwerp bestemmingsplan zal gedurende een periode van 6 weken voor één ieder ter visie worden gelegd. De zienswijzen zullen vervolgens worden beantwoord en in samengevatte vorm als onderdeel van het vaststellingsbesluit aan dit bestemmingsplan worden toegevoegd.

