bestemmingsplan

Wapen van Bemmel

Gemeente Lingewaard

BURO SRO

COLOFON

Gegevens over het plan:

Plannaam:	Wapen van Bemmel
Identificatienummer:	NL.IMRO.1705.249-VO01
Status:	voorontwerp
Datum:	17 mei 2021
Projectnummer Buro SRO:	29.40.09

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever:	Mecus Planontwikkeling
Contactpersoon opdrachtgever:	Dhr. J. Warnshuis

Gegevens Buro SRO:

Projectleider Buro SRO:	Mevr. J. Jentink
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	8
Hoofdstuk 3	**Beleidskader**	**11**
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	13
3.3	Regionaal beleid	14
3.4	Gemeentelijk beleid	15
Hoofdstuk 4	**Uitvoerbaarheid**	**19**
4.1	Milieu	19
4.2	Water	23
4.3	Ecologie	25
4.4	Verkeer	26
4.5	Cultuurhistorie en archeologie	27
4.6	Explosieven	28
4.7	Economische uitvoerbaarheid	28
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	**Verkennend bodemonderzoek**	**35**
Bijlage 2	**Resultaat watertoets**	**37**
Bijlage 3	**Quickscan Flora en Fauna**	**39**
Bijlage 4	**Aanvullend vleermuisonderzoek**	**41**
Bijlage 5	**Voortoets stikstofdepositie**	**43**
Bijlage 6	**Parkeeronderzoek**	**45**
Bijlage 7	**Archeologisch onderzoek**	**47**
Bijlage 8	**Programma van Eisen**	**49**

Regels 51

Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**53**
Artikel 1	Begrippen	53
Artikel 2	Wijze van meten	57
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**58**
Artikel 3	Horeca	58
Artikel 4	Wonen	59
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**61**
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	61
Artikel 6	Algemene bouwregels	61
Artikel 7	Algemene wijzigingsregels	62
Artikel 8	Algemene procedureregels	62
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**63**
Artikel 9	Overgangsrecht	63
Artikel 10	Slotregel	63

Bijlagen bij de regels 65

Bijlage 1	**Lijst van bedrijven**	**67**
Bijlage 2	**Lijst van horeca-activiteiten**	**69**

Toelichting

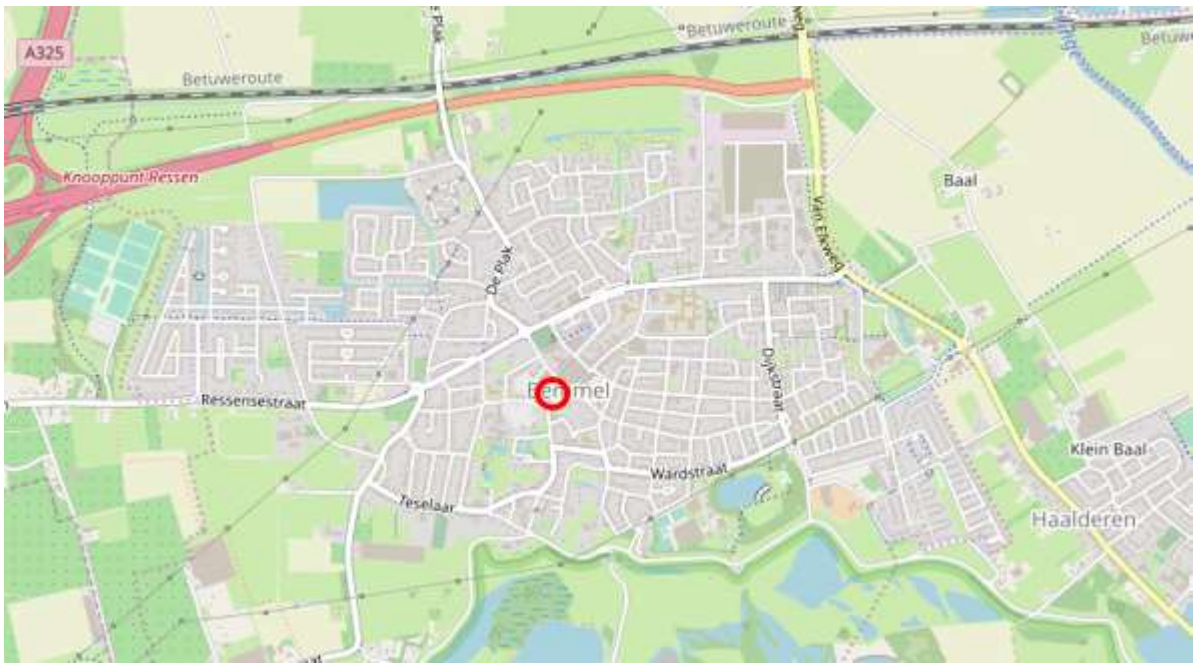
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

Het Wapen van Bemmel is van oudsher een horecagelegenheid in het centrum van Bemmel, bestaande uit een grand café en een restaurant. Het voornemen is om ter plaatse van het voormalige zalencentrum een woongebouw te realiseren met maximaal 21 appartementen.
Deze ontwikkeling 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).

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen op het terrein tussen de Dorpsstraat, Loostraat en De Pollenbrink in 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

Op de hoek van de Dorpsstraat 52 en de Loostraat in het centrum van Bemmel ligt het huidige grand café-restaurant 'Het Wapen'. Daarachter ligt het voormalige zalencentrum, gelegen aan de Loostraat. De omgeving is een typisch centrumgebied met een mix van winkels, horeca, dienstverlenende functies en wonen.
Aan de Dorpsstraat liggen over het algemeen wat oudere, vaak individuele panden. Het straatbeeld oogt vrij kleinschalig en gevarieerd. De bebouwing aan de Loostraat dateert uit de jaren '80 en bestaat uit een plint van diverse functies op de begane grond met wonen op de verdieping daarboven. Aan de zuidwestkant van het plangebied staat een appartementengebouw aan De Pollenbrink, gebouwd in vier lagen.

Bijgevoegde luchtfoto geeft de huidige situatie weer.

Luchtfoto van het plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

2.2 Toekomstige situatie

Het bestaande zalencentrum zal worden gesloopt en op deze locatie zal een nieuw appartementencomplex worden gerealiseerd. Deze zal bestaan uit maximaal 21 appartementen in de vrije sector. Het gebouw wordt opgetrokken in vier lagen, waarbij de bovenste bouwlaag in de kap wordt geïntegreerd.

In de kelder van het pand wordt een stallingsruimte gerealiseerd voor 20 auto's. Elk appartement heeft in principe één eigen parkeerplaats. Indien het maximale aantal van 21 appartementen wordt gerealiseerd, kan op eigen terrein een extra parkeerplaats worden aangelegd aan de achterzijde van het gebouw aan de Pollenbrink. Aan de Pollenbrink ligt ook de toegang naar de parkeerkelder.

Bij de horecagelegenheid is er mogelijk een behoefte voor wat extra ruimte. Het plan biedt de mogelijkheid om het aangrenzende appartement op de begane grond in oppervlakte verkleinen en een deel ervan in gebruik te nemen voor de horecafunctie.

Onderstaande afbeeldingen geven een indruk van de toekomstige situatie.

Schetsontwerp nieuwe bebouwing. In oranje het deel wat mogelijk in gebruik kan worden genomen door de naastgelegen horecagelegenheid (ontwerp: Qwartier Architecten)

Impressie van de nieuwe gevel aan Loostraat (ontwerp: Qwartier Architecten)

Impressie van de nieuwe gevel aan De Pollenbrink (ontwerp: Qwartier Architecten)

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 01 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 van de SVIR en het Barro. Vanuit nationaal beleid zijn er geen specifieke randvoorwaarden voor dit plan.

Ladder duurzame verstedelijking
De realisatie van maximaal 21 appartementen is een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarom dient de ladder voor duurzame verstedelijking te worden doorlopen.

Behoefte

De provincie Gelderland stuurt op een gezonde regionale woningbouwprogrammering. Hiervoor is de provincie ingedeeld in regio's. Lingewaard valt binnen de regio Arnhem-Nijmegen en deze regio vormt ook het verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkelingen in Lingewaard. Er zijn afspraken gemaakt met de Regio Arnhem-Nijmegen over de groei van de woningvoorraad (dus: aantallen nieuwbouw) en over de 'kwaliteiten', zoals het aandeel huur- en betaalbare woningen. Dit is vertaald naar subregio's.

Uit een tweetal onderzoeken naar ontwikkelingen op de woningmarkt (Actualisering woningmarktonderzoek (april 2019) en Woningmarktonderzoek 2019 Regio Arnhem-Nijmegen (oktober 2019), beide uitgevoerd door Companen) blijkt dat er zowel in de regio Arnhem-Nijmegen als in de subregio Arnhem nog veel behoefte is aan nieuwe woningen. Voor de subregio Arnhem en omgeving (gemeenten Arnhem, Lingewaard, Overbetuwe, Renkum, Rheden en Rozendaal) is behoefte voor de periode 2017-2027 naar een netto toevoeging van circa 13.500 te realiseren woningen zoals opgenomen in de Subregionale Woonagenda (zie ook paragraaf 3.3.1). Voor Lingewaard gaat het om 1622 woningen tot 2027. In dit aantal zit nieuwbouw maar ook woningen die worden gerealiseerd in bijvoorbeeld bestaande leegstaande panden (transformatie). Het aantal wordt niet gezien als hard maximum. Om de twee jaar wordt dit aantal geactualiseerd naar aanleiding van de meest recente provinciale huishoudens- en bevolkingsprognose. Daarnaast vindt om de 3 jaar een nieuw woningbehoefteonderzoek plaats om vraag en aanbod naast elkaar te kunnen zien.

Op dit moment zijn in Lingewaard plannen voor ongeveer 950 woningen tot 2023, waarvan circa 450 in zgn. 'harde' plannen. De vraagtoename tot 2023 is ca 1.000 woningen. In Bemmel groeit de woningbehoefte de komende jaren met zo'n 455 woningen (periode tot 2033), waarvan 265 in de eerste vijf jaar (tot 2023). De ambitie is om meer te bouwen voor starters en senioren. In de kern Bemmel wordt ingezet op het bouwen van extra woningen om te voorzien in de vraag van mensen die zich hier willen vestigen. Op dit moment zijn er in de kern Bemmel te weinig (harde) plannen om in de komende jaren de vraag naar woningen te faciliteren.

Uit de 'Actualisering woningmarktonderzoek' van 19 april 2019 komt het volgende naar voren:

Ontwikkeling kwantitatieve woningbehoefte:

- Woningbehoefte: 1.725 woningen in de periode 2018 tot 2033, accent in komende 5 jaar (1.000 woningen) in verband met regionale afspraken en tempoversnelling;
- Kernen: concentratie in Huissen (455 in eerste 5 jaar), Bemmel 265 woningen, Gendt 155 woningen, overige kernen 35 à 45 per kern.

Ontwikkeling kwalitatieve woningbehoefte:

- Focus op koop: ongeveer driekwart van de aanvullende vraag in de periode tot 2033 bestaat uit koopwoningen, ongeveer een kwart uit huurwoningen;
- Koopsector: goedkopere tweekappers (tot ca € 300.000; Gendt, Bemmel, Haalderen) en goedkope en middeldure rij-/hoekwoningen (tot € 200.000 en tot € 300.000; Huissen). Vrijstaande woningen: accent op duurdere woningen (boven de € 300.000; Angeren, Doornenburg), maar ook naar vrijstaande woningen onder € 300.000 (Gendt, Bemmel);
- In vergelijking met het woningmarktonderzoek in 2015: hogere vraag naar goedkope rijwoningen, mede doordat goedkope starterswoningen beperkt vrijkomen (beperkte doorstroming);
- Huursector: ongeveer twee derde sociaal en een derde vrije sector. Vraag naar grondgebonden woningen, voornamelijk in het sociale huursegment (deels oudere huishoudens: zij wensen vaak kleine grondgebonden woningen met een klein tuintje). Vraag naar huurappartementen is zowel afkomstig van jonge huishoudens die een eerste stap in hun wooncarrière willen zetten als van ouderen. Zij zoeken een sociale huurwoning of een huurwoning in de vrije huursector in het segment van € 700 tot € 900;

- In vergelijking met het woningmarktonderzoek in 2015: meer vraag naar grondgebonden huurwoningen onder meer door grotere woningbehoefte van oudere huishoudens;
- Middenhuur: starters en oudere huishoudens. Starters met een hoger inkomen hebben geen toegang tot de sociale huursector, maar hebben vaak ook nog niet de financiële mogelijkheden om te kopen. Zij zijn aangewezen op een huurwoning in de vrije sector. Voor ouderen is de middenhuur een oplossing als zij geen toegang tot de sociale huur hebben en niet (opnieuw) willen kopen.

Woningbehoefte en plancapaciteit:
- Een groot deel van de planvoorraad in Lingewaard bestaat uit zachte plannen. Om in de woningbehoefte te voorzien dienen alle harde plannen in de kernen tot uitvoer te worden gebracht en daarnaast een substantieel deel van de zachte plannen;
- In Haalderen en Bemmel zijn te weinig plannen ten opzichte van de woningbehoefte voor de komende jaren. In andere kernen van de gemeente Lingewaard bestaan voldoende plannen voor de komende jaren;
- Voor de langere termijn (na 2023) zijn er in Bemmel, Doornenburg, Gendt en Haalderen te weinig plannen om de extra vraag naar woningen te faciliteren. De gemeente oriënteert zich op nieuwe in- en uitbreidingslocaties.

Uit deze actualisering van het marktonderzoek blijkt dat er in de kern Bemmel een duidelijke behoefte is aan meer woningbouw, zowel in de huur- als koopsector. Er is op dit moment een tekort aan (harde en zachte) woningbouwplannen.
In de Nota Wonen 2020 - 2025 van de gemeente Lingewaard wordt nogmaals de ambitie uitgesproken om versneld te bouwen. In de periode tot 2030 moeten er 1710 woningen bij komen, waarvan het grootste deel (1280) in de komende vijf jaar. Hiervan moet 50% in de categorie sociaal, middenhuur en betaalbare koop worden gerealiseerd, de overige 50% kunnen duurdere woningen zijn.

Zie voor de verdere behoefteonderbouwing ook het provinciale beleid (paragraaf 3.2), het regionale beleid (paragraaf 3.3) en gemeentelijke beleid (paragraaf 3.4) welke mede dienen ter onderbouwing van de behoefte aan het type woningen in dit plan.

<u>Locatie</u>
Bij de toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking dient ook te worden ingegaan op de locatie van het initiatief. Het nieuwe appartementengebouw wordt gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied op de locatie van een voormalig zalencentrum. Hiermee is er sprake van duurzaam hergebruik van de ruimte. De ladder voor duurzame verstedelijking is hiermee succesvol doorlopen.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Algemeen
In de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (december 2018) staan de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijk beleid. Op 24 september 2014 is door Provinciale Staten van Gelderland de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. Deze is op 19 december 2018 geactualiseerd op basis van de nieuwe omgevingsvisie. De Omgevingsverordening is een uitwerking van de Omgevingsvisie en stelt regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen.

Omgevingsvisie Gaaf Gelderland
De provincie wil de focus leggen op een duurzaam, verbonden en een economisch krachtig Gelderland. Door daarin te investeren wil de provincie werken aan een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal. Om dat te bereiken wordt de focus gelegd op zeven ambities op het gebied van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, vestigingsklimaat en woon- en leefomgeving. Deze ambities worden hieronder kort samengevat:

- Een versnelde energietransitie, gericht op forse vergroting van het aandeel duurzame energie en passend bij de Gelderse kwaliteiten;
- Een op de toekomst toegerust beschermend klimaatbeleid;
- Een voortvarend en innovatief circulair beleid;
- Een stimulerend en beschermend beleid voor biodiversiteit;
- Efficiënte, duurzame en innovatieve bereikbaarheid, toegesneden op de veranderende vraag;
- Een duurzaam, dynamisch en toegankelijk economisch vestigingsklimaat, waar voor ondernemers en inwoners een sterke aantrekkingskracht vanuit gaat;
- Een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen.

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
Artikel 2.2 van de omgevingsverordening stelt dat een bestemmingsplan alleen nieuwe woningen mogelijk kan maken indien deze passen in een vastgestelde regionale woonagenda. Zoals hiervoor is beschreven in paragraaf 3.1 passen de nieuwe woningen binnen de 'Subregionale Woonagenda Arnhem en omstreken', waar ook de gemeente Lingewaard onder valt. Verder stellen de provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening geen specifieke eisen aan voorliggende locatie. Geconcludeerd wordt dat het initiatief past binnen het provinciale 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 energieneutrale 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 levensloopgeschikte) woningen nu en straks, in leefbare wijken en dorpen, ongeacht leeftijd, huishoudens samenstelling en inkomen.

Planspecifiek
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 kwalitatieve randvoorwaarden relevant:

- inspelen op bijzondere doelgroepen;
- inbreiding gaat voor uitbreiding;
- ambities m.b.t. duurzaamheid en levensloopbestendigheid.

De toekomstige appartementen spelen daarbij onder andere in op een vraag naar geschikte woonruimte voor starters en voor mensen van 55 jaar en ouder. Er is sprake van een grote vraag naar deze categorie woningen. 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

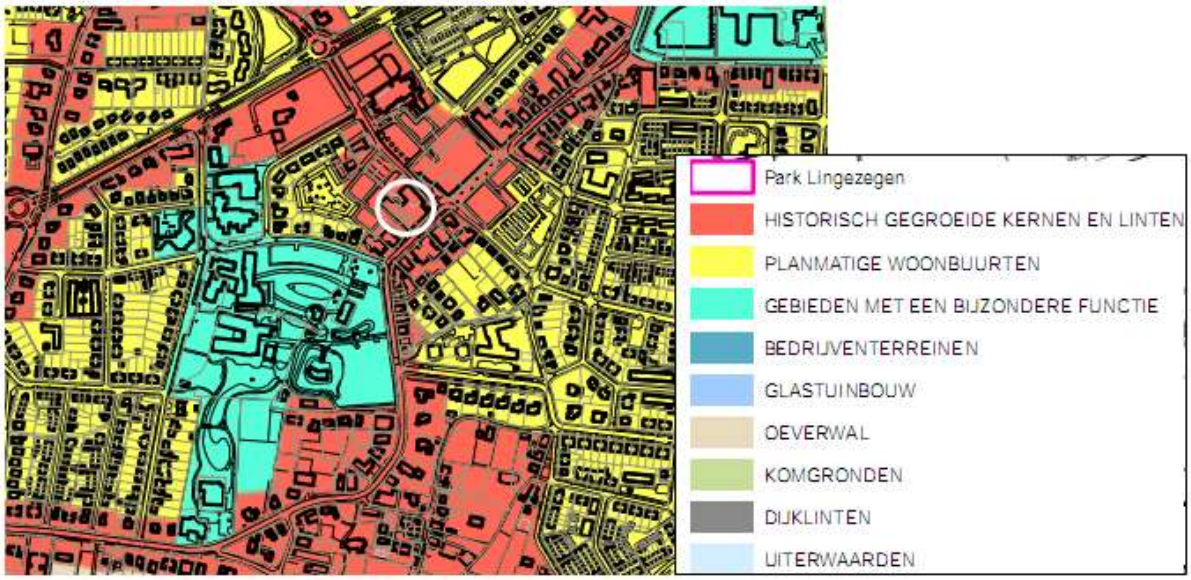
3.4.1 Structuurvisie Lingewaard 2012 - 2022

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. In het plan wordt een leegstaand pand in het centrum van Bemmel gesloopt, en worden maximaal 21 nieuwe appartementen gerealiseerd in het bestaand stedelijk gebied. Zoals in paragraaf 3.1 is uitgewerkt past het plan binnen de ladder voor duurzame verstedelijking. De ontwikkeling van deze woningen past binnen de Structuurvisie.

3.4.2 Gids Ruimtelijke Kwaliteit

Op 19 september 2018 heeft de gemeente Lingewaard de Gids Ruimtelijke Kwaliteit vastgesteld, als actualisatie van de Welstandsnota. 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 wordt uitgegaan van 'maatwerk'. Hiervoor zijn richtlijnen opgesteld die op gebiedsniveau nader worden gespecificeerd.



Uitsnede uit de kaart Gids Ruimtelijke Kwaliteit

Planspecifiek

Het plangebied ligt in de historisch gegroeide kern van Bemmel. De historische kernen hebben hun eigen onderscheidende en waardevolle karakteristiek weten te behouden en dragen bij aan de beeldkwaliteit en identiteit van de gemeente Lingewaard. Ondanks de verwoestingen die de Tweede Wereldoorlog hier heeft aangericht zijn het aantrekkelijke gebieden, waar wederopbouwarchitectuur wordt afgewisseld met oudere bebouwing. In de Gids Ruimtelijke kwaliteit worden zijn ambities en ontwerprichtlijnen voor de verschillende deelgebieden opgenomen. Het bouwplan zal op hierop worden getoetst.

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 verwacht 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.

Als aanvulling op de informatie uit de Nota Wonen is een actualisering van de woningmarkt verricht ('Actualisering woningmarktonderzoek', 19 april 2019). Hieruit volgt dat Lingewaard ongeveer 950 woningen in plannen heeft tot 2023, waarvan circa 450 in harde plannen. De vraagtoename tot 2023 is ca 1.000 woningen. Dit betekent dat er nog steeds sprake is van een vraag naar het toevoegen van kwalitatief goede woningen. Dit staat ook beschreven in de Ladderonderbouwing in paragraaf 3.1).

Planspecifiek
Met het plan worden 21 nieuwe appartementen gerealiseerd in het centrum van Bemmel. Hiermee wordt ingespeeld op de concrete vraag naar woningen in de kern Bemmel. Met dit plan kan een deel van de vraagtoename in de gemeente worden opgevangen.

3.4.4 Nota Wonen 2020 - 2025

De gemeente Lingewaard ziet het als haar taak om naar vermogen alle inwoners passend en goed te huisvesten in een aantrekkelijk woonmilieu. In de afgelopen jaren is de vraag naar woningen zeer sterk toegenomen. Speerpunten in het nieuwe woonbeleid zijn daarom het versnellen van de bouwproductie, betaalbaar houden van de woningen en het realiseren van kwalitatief goed, bij de vraag passende woningen.

De focus wordt gericht op vier thema's:
- *Nieuwbouw: versneld en verantwoord:* De ambitie is om 1710 woningen te bouwen in de periode tot 2030, waarvan het grootste deel in de komende 5 jaar. Daarvan dient 50% in de sociale en middeldure huur en betaalbare segment te worden gerealiseerd. De overige 50% kan in de hogere prijsklasse worden gebouwd. De woningen worden zoveel mogelijk levensloopbestendig gebouwd. Inbreiding gaat voor uitbreiding.
- *Aanpak bestaande woningvoorraad:* Inspelen op de behoefte aan meer kleine woningen en aandacht voor leefbaarheid in de wijken en verduurzaming van de woningen.
- *Beschikbaarheid (sociale) huursector:* met name voor starters, ouderen en middeninkomens moeten er voldoende kansen zijn om een huurwoning te vinden. Naast sociale huur is er ook behoefte een middeldure huurwoningen.
- *Specifieke doelgroepen:* vragen extra regie op de woningmarkt. Dit geldt voor starters/jongeren, ouders die zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen, woonvormen met zorg en overige doelgroepen, zoals statushouders, arbeidsmigranten en woonwagenbewoners.

Planspecifiek
Met voorliggend plan worden 21 vrije sectorwoningen gerealiseerd in het centrum van Bemmel. Dit sluit aan bij de Nota Wonen, waarin wordt gesteld dat 50% van de woningen in het duurdere segment kan worden gerealiseerd. De appartementen in het centrum zijn levensloopbestendig en geschikt voor ouderen. Het plan past binnen de Nota Wonen 2020 - 2025.

3.4.5 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Kom Bemmel', vastgesteld op 30 mei 2012.
Het plangebied heeft de bestemming 'Horeca'. Op een deel van het plangebied ligt een bouwvlak. Navolgende afbeelding geeft het huidige bestemmingsplan weer.

Uitsnede bestemmingsplan 'Kom Bemmel, Plangebied blauw omlijnd

De bouw en het gebruik van woningen is strijdig met de huidige bestemming 'Horeca'. Om het initiatief planologisch mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden herzien.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet op basis 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 zijn met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Bij een functiewijziging zal in veel gevallen een specifiek bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd.

Planspecifiek

Voor het plangebied is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het rapport van dit onderzoek is opgenomen in bijlage 1. Uit het onderzoek volgt dat er geen verhoogde risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu op basis van de bodemkwaliteit in het onderzoeksgebied te verwachten zijn. De bodemkwaliteit is geschikt voor de nieuwe bestemming.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect bodem.

4.1.2 Lucht

De mate van blootstelling aan luchtverontreiniging speelt een rol in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Met betrekking tot 'luchtkwaliteit' zijn twee aspecten van belang. Ten eerste of de luchtkwaliteit ter plaatse de nieuwe functie toelaat (de gevoeligheid van de bestemming) en ten tweede wat de bijdrage is van het plan aan die luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteit ter plaatse

In de Wet milieubeheer zijn normen opgenomen voor de concentraties van een aantal stoffen in de buitenlucht ter bescherming van de mens. De twee belangrijkste stoffen zijn PM_{10} en $PM_{2,5}$(fijnstof) en NO_2 (stikstofdioxide). Voor grenswaarde van PM_{10} en NO_x bedraagt 40 µg/m3, van $PM_{2,5}$ is dat 25 µg/m^3.

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

Luchtkwaliteit ter plaatse van het initiatief

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is de huidige luchtkwaliteit ter plaatse getoetst met behulp van de NSL Monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl). Door de metingen ter plaatse te toetsen aan de grenswaarden is gekeken of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Uit metingen van het rekenpunt 729103 (aan de A15 ter hoogte van plangebied) zijn de volgende concentraties naar voren gekomen:

	NO_2 (stikstofdioxide)	PM_{10} (fijnstof)	$PM_{2,5}$ (fijnere fractie van fijnstof)
Gemeten totale concentratie jaargemiddelde 2018 (µg/m^3)	19,8 µg/m^3	19,02 µg/m^3	11,96 µg/m^3
Grenswaarde concentratie (µg/m3)	40 µg/m^3	40 µg/m^3	25 µg/m^3

De gemeten concentraties stikstofdioxide en fijn stof liggen ruim onder de gestelde grenswaarden. Met betrekking tot de luchtkwaliteit zijn geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

Bijdrage initiatief

In het plan worden op deze locatie 21 nieuwe woningen gerealiseerd. Ten aanzien van de bijdrage aan luchtkwaliteit is het initiatief van geringe omvang ten opzichte van de benoemde grenswaarde van 3%. Op basis van de te verwachten toename aan verkeersbewegingen ten gevolge van het project is te concluderen dat dit project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een nadere toetsing ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.

4.1.3 Geluid

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

- 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. 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. Het plangebied ligt in een 30-kilometerzone, in het centrum van Bemmel. 30-kilometerwegen hebben geen geluidszone en zijn daarmee niet onderzoeksplichtig. Gelet op de beperkte snelheid van het verkeer en de huidige verkeersintensiteiten is er geen aanleiding om te veronderstellen dat er sprake is van een te hoge geluidbelasting als gevolg van het wegverkeer. De ligging in het centrumgebied maakt dat er reeds sprake is van een bepaald achtergrondniveau van geluid. Geconcludeerd wordt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Het initiatief is 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

De omgeving kan worden getypeerd als een 'gemengd gebied' met een menging van detailhandel, dienstverlenende functies, kantoren, horeca en wonen. Bij een 'gemengd gebied' mogen de richtafstanden uit de Staat van bedrijfsactiviteiten van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' met 1 stap/categorie worden verkleind.

De dichtstbijzijnde niet-woonfunctie is de naastgelegen horecagelegenheid (grand café/restaurant). Een dergelijke horecagelegenheid wordt gezien als een categorie 1-bedrijf met een richtafstand van 10 meter. In een gemengd gebied mag de richtafstand met één afstandsstap worden verlaagd naar 0 meter, wat in de praktijk betekent dat horeca en woningen naast elkaar zijn toegestaan. Daarnaast wordt met voorliggend plan een zalencentrum definitief beëindigd, en daarmee een voor de omgeving grotere potentiële bron van hinder.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect milieuzonering.

4.1.5 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving die ontstaan door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen. Hierbij gaat het om risicovolle inrichtingen, transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen.

De verplichting om in een ruimtelijk plan in te gaan op deze risico's komt voort uit het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' (Bevt) en het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). Daarnaast zijn in het Activiteitenbesluit milieubeheer en het Vuurwerkbesluit veiligheidsafstanden genoemd die moeten worden aangehouden rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting.

De wetgeving richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn kleinere kantoren en winkels, horeca, parkeerterreinen en bedrijfsgebouwen waarin geen grote aantallen personen aanwezig zijn.

Binnen het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico (PR) van 10^{-6} per jaar en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandscontouren tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het wordt uitgedrukt in een contour van 10^{-6} per jaar (de kans dat per jaar 1 persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof mag niet groter zijn dan 1 op een miljoen). Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij de berekening van het groepsrisico spelen mee de aard en hoeveelheid van de gevaarlijke stoffen en het aantal potentiële slachtoffers.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen de PR en/of de invloedsgebieden van het GR. Binnen de 10^{-6}-contour is het realiseren van kwetsbare objecten niet toegestaan.

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

Screenshot risicokaart.nl, plangebied blauw omcirkeld

Hieruit is op te maken dat ten noorden en ten oosten van de kern Bemmel twee buisleidingen lopen. Deze liggen op een zodanige afstand dat de nieuwe woningen niet binnen het invloedsgebied van deze leidingen vallen.

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van basisnetroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, namelijk de A15 en de Betuwelijn. Het plangebied ligt niet binnen de meest relevante zone voor het groepsrisico (de 200 meter zone).

Op grond van artikel 7 van het Bevt moet voor de A15 en de Betuwelijn, gezien de ligging, worden ingegaan op de mogelijkheden voor:

- de bestrijdbaarheid van een zwaar ongeval op deze transportroute en
- de zelfredzaamheid met betrekking tot nog niet aanwezige (beperkt) kwetsbare objecten binnen het plangebied.

Volgens artikel 9 van het Bevt moet de veiligheidsregio in de gelegenheid worden gesteld om hierover een advies uit te brengen. In dit geval is sprake van een standaardsituatie, waarvoor onderstaande verantwoordingstekst wordt gehanteerd. Relevant hierbij is ook dat het ruimtelijke besluit geen betrekking heeft op het mogelijk maken van een (nog niet aanwezig) "bijzonder kwetsbare object", bestemd voor verminderd zelfredzame personen.

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

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

4.2 Water

Water is een belangrijk thema in de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast 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.

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, wegen 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.

Het Waterschap Rivierenland hanteert de beleidsregel 'Nieuwe lozingen vanaf verhard oppervlak'. Deze heeft als doel de versnelde afvoer van hemelwater als gevolg van de uitbreiding van het verhard oppervlak te beperkten tot de maatgevende afvoer van het landelijk gebied. Een uitbreiding van het verhard oppervlak moet vanuit waterhuishoudkundig opzicht dus waterbalans-neutraal plaatsvinden.

Om te voorkomen dat individuele bewoners voor kleine voorzieningen zoals serres, tuinschuurtjes, enkele woning, etc., moeten compenseren geldt er een eenmalige vrijstelling van de compensatieplicht van 500 m² voor stedelijk gebied en 1.500 m² voor landelijk gebied. Deze vrijstelling geldt alleen voor particulieren.

Er moet voldoende berging zijn bij extremere omstandigheden. Voor ontwikkeling met een toename van verhard oppervlak tot 5.000 m² kan een standaardberekening worden toegepast, waarbij wordt uitgegaan van een maatgevende bui die eenmaal in de 10 jaar voorkomt. Vuistregel daarbij is dat 436 m³ waterberging per hectare verhard oppervlak nodig is.

Uit deze vuistregel volgt de volgende berekening:
Benodigde compensatie = Toename verhard opp (in m²) * 0,0436

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 waarbij de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek gaan voorafgaand aan de vaststelling van het plan. 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

Watertoets

Voor dit plan is de digitale watertoets ingevuld. Hieruit blijkt dat er geen (beschermingszones van) beschermde waterkeringen of watergangen in het plangebied liggen. Op basis van deze watertoets heeft het Waterschap een positief advies gegeven voor dit plan. Het resultaat van de watertoets is te lezen in bijlage 2.

Hemelwater

Vanuit het gemeentelijk waterbeleid dient hemelwater op eigen terrein geborgen te worden. Om te bepalen of en hoeveel hemelwaterberging er gerealiseerd dient te worden, is het nodig om de toename van het verhard oppervlak te bepalen. In de huidige situatie is het terrein reeds volledig verhard. Bij de ontwikkeling van voorliggend plan zal het hemelwater apart worden opgevangen en worden afgevoerd via het gescheiden stelsel.

4.3 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Per 01-01-2017 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
Voor het plan is een Quickscan Flora en Fauna uitgevoerd. Het rapport van dit onderzoek is opgenomen in bijlage 3. De bevindingen van dit onderzoek zijn hieronder weergegeven.

Gebiedsbescherming
De planlocatie maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied of het Natuurnetwerk Gelderland. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake.
Een toename van stikstofdepositie als gevolg van de aanleg en gebruik van het woongebouw kan mogelijk wel effect hebben op de natuurwaarden ter plaatse. Daarom is voor het plan een Voortoets stikstofdepositie uitgevoerd. De rapportage daarvan is opgenomen in bijlage 5. Uit de Aeriusberekening blijkt dat zowel de aanleg als het gebruik van de woningen niet leidt tot een toename van de stikstofdepositie op de omliggende Natura 2000-gebieden. Er is geen sprake van significante effecten in Natura 2000-gebied als gevolg van het plan.

Soortenbescherming
Uit het onderzoek blijkt dat de bebouwing mogelijke verblijfplaatsen biedt voor verschillende soorten gebouwbewonende vleermuizen (gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger). Op het terrein kunnen verder algemene soorten incidenteel voorkomen die aannemelijk geen relatie hebben met de planlocatie.
In het voorjaar en de zomer van 2020 heeft een aanvullend vleermuisonderzoek plaatsgevonden. Het verslag hiervan is opgenomen in bijlage 4. Tijdens dit onderzoek zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen vastgesteld binnen het plangebied. De beoogde ontwikkeling leidt niet tot overtreding van een verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming. Er is geen ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect ecologie.

4.4 Verkeer

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur. Het plan ligt in het centrum van Bemmel en wordt ontsloten via de Pollenbrink en de Loostraat. Deze wegen hebben voldoende capaciteit voor de dagelijkse verkeersbewegingen als gevolg van de appartementen.

Voor de appartementen wordt een parkeernorm gehanteerd van 2,0 pp/woning. Er komt een ondergrondse stallingsruimte met ruimte voor 20 auto's, zodat elk appartement over één parkeerplaats kan beschikken. Indien het maximale aantal van 21 appartementen wordt gerealiseerd, wordt een extra parkeerplaats aangelegd aan de achterzijde van het gebouw (zie tekening in paragraaf 2.2). De overige parkeerbehoefte zal worden opgevangen in het openbaar gebied. Om te onderzoeken of dit niet leidt tot een te hoge parkeerdruk in de omgeving is een parkeeronderzoek uitgevoerd waarin op verschillende tijdstippen in de week de bezettingsgraad van parkeerplaatsen is geteld. De conclusie van het onderzoek is dat in het centrum van Bemmel op alle momenten voldoende parkeercapaciteit op acceptabele loopafstand aanwezig is om de extra parkeervraag op te vangen. De nieuwbouw van het appartementencomplex leidt niet tot een onacceptabele verhoging van de parkeerdruk op de omgeving. Het rapport van het parkeeronderzoek is opgenomen in bijlage 6.

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 artikel 5.10 van de Erfgoedwet 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
Het huidige zalencentrum is gebouwd in de jaren '50. Het heeft kenmerken van architectuur uit de wederopbouwperiode maar bezit geen bijzondere cultuurhistorische waarde. Ook de bebouwing in de directe omgeving (Loostraat - De Pollenbrink) heeft geen bijzondere betekenis. De Dorpsstraat heeft nog wel de kenmerken van een historisch lint met individuele panden, maar daar heeft voorliggend plan geen invloed op. Het pand van grand-café Het Wapen blijft in stand.

Archeologie
Het plangebied heeft volgens de Archeologisch beleidsadvieskaart een zeer hoge archeologische verwachting. Het terrein bevindt zich op een rivierduin en binnen de historische kern van Bemmel. Er is een archeologisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 7). In het plangebied zijn intacte rivierduinafzettingen aangetroffen vanaf een diepte van 150 cm -mv. De top van de afzettingen is donker van kleur en licht kleiïg. Dit wijst op een intacte top en mogelijk antropogene invloed hierop. De rivierduinafzettingen zijn afgedekt met een pakker komafzettingen uit de Waal. Ook is er een minimaal 125 cm dik pakket ophoging aanwezig. Binnen deze ophogingslaag zouden mogelijk archeologische resten uit de Late Middeleeuwen en/of Nieuwe tijd aanwezig kunnen zijn.
Omdat het bestaande gebouw van het zalencentrum geheel onderkelderd is, is het archeologisch relevante niveau verstoord geraakt. Buiten de bestaande bebouwing is deze nog intact bevonden. Geadviseerd wordt om voor het nog onbebouwde deel van het plangebied een aanvullend onderzoek uit te voeren in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. Hiervoor is een Programma van Eisen opgesteld en voorgelegd aan het bevoegd gezag (zie bijlage 8).

4.6 Explosieven

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

Planspecifiek
Volgens de risicokaart explosieven van de gemeente Is er in de kern Bemmel een lage kans om niet-gesprongen explosieven aan te treffen in de bodem. Voor dit gebied is geen onderzoek naar mogelijk aanwezige explosieven noodzakelijk. Het huidige pand is na de Tweede Wereldoorlog gebouwd en geheel onderkelderd. Indien er ondanks de lage verwachting toch niet-gesprongen explosieven aangetroffen worden, dient het Protocol toevalstreffer van de gemeente gevolgd te worden.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect explosieven.

4.7 Economische uitvoerbaarheid

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

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

Planspecifiek
De 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 leges. Eventuele extra gemeentelijke kosten worden gedekt door de exploitatieovereenkomst.
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.

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

Voor de wijze van bestemmen is aangesloten bij de methodiek van het bestemmingsplan 'Kom Bemmel'. Het plangebied omvat het nieuwe woongebouw en vanwege de samenhang met het bestaande horecapand is ook deze in het plan meegenomen.
Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

Horeca
Deze bestemming ligt op het bestaande horecapand.

Wonen
Het nieuwe appartementencomplex krijgt de bestemming 'Wonen'. Er mag alleen worden gebouwd binnen het bouwvlak. Met aanduidingen op de verbeelding zijn o.a. het maximaal aantal woonheden, de bouw- en goothoogtes en de ingang naar de parkeerkelder weergegeven. Er is voor de bestaande horecagelegenheid een beperkte uitbreidingsmogelijkheid ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca' in het nieuwe complex. Dit geldt alleen voor de begane grond, op de verdieping is alleen wonen toegestaan.

Peil

Er is een verloop in maaiveldhoogte in het plangebied. De Loostraat daalt in noordwestelijke richting. De Pollenbrink ligt duidelijk lager dan de Dorpsstraat. Om die reden is voor dit bestemmingsplan een eigen definitie van het begrip 'peil' opgenomen (Artikel 1.38).

Peil is hier gedefinieerd als: *"de hoogte van de aan het plangebied grenzende weg, in dit geval de Dorpsstraat (12.50 m +NAP)".* Zo kunnen (bouw-)hoogtes worden gerefereerd aan een vast punt in de omgeving. Onderstaande illustratie dient ter verduidelijking:

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.

6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Voor het plan is een digitale Watertoets uitgevoerd. Op basis van deze watertoets heeft het Waterschap Rivierenland een positief advies gegeven voor het plan. Verder overleg is voor dit plan niet nodig.

6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro

In januari 2020 is een uitnodiging voor een informatiebijeenkomst gestuurd naar ca. 70 adressen aan de Dorpsstraat, Loostraat en de Pollenbrink. Op de informatieavond op 28 januari 2020 waren de bewoners van 16 adressen aanwezig. Van de mogelijkheid om een reactieformulier in te vullen is geen gebruik gemaakt. Wel is een reactie ontvangen van de Vereniging van Eigenaren van het appartementencomplex de Pollenbrink. Men is van mening dat het bouwplan te dicht op het bestaande appartementengebouw komt te staan en uit zorgen over privacy en uitzicht. Naar aanleiding van deze opmerkingen is het bouwplan aangepast en is de toegang naar de parkeerkelder verplaatst naar de zijkant van het gebouw, zodat de bewoners van de Pollenbrink hier geen direct zicht op hebben.
Daarnaast vreest men voor een toename van de parkeerdruk in de omgeving, omdat er 13 parkeerplaatsen verdwijnen. Deze parkeerplaatsen liggen echter op het terrein van het Wapen van Bemmel en maken (hoewel ze wel als zodanig gebruikt worden) geen deel uit van de openbare parkeergelegenheid.

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 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2 Resultaat watertoets

Bijlage 3 Quickscan Flora en Fauna

Bijlage 4 Aanvullend vleermuisonderzoek

Bijlage 5 Voortoets stikstofdepositie

Bijlage 6 Parkeeronderzoek

Bijlage 7 Archeologisch onderzoek

Bijlage 8 Programma van Eisen

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:
het bestemmingsplan Wapen van Bemmel met identificatienummer NL.IMRO.1705.249-VO01 van de gemeente Lingewaard.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.11 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;

1.12 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

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

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

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

1.16 bouwgrens:
de grens van een bouwvlak;

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

1.18 bouwperceelgrens:
een grens van een bouwperceel;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.32 kelder:
een overdekte, met wanden omsloten, voor mensen toegankelijke ruimte, beneden of tot ten hoogste 0,5 m boven peil;

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

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

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

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

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

1.38 peil:
de hoogte van de aan het plangebied grenzende weg, in dit geval de Dorpsstraat (12.50 m +NAP);

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

1.40 slopen:
geheel of gedeeltelijk afbreken;

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

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

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

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

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

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

2.6 de dakhelling
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Horeca

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. horeca, categorie 1 van Bijlage 2 Lijst van horeca-activiteiten;
b. wonen op de verdieping voor zover aanwezig ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpplan;

met de daarbij behorende

c. niet overdekte terrassen;
d. wegen en paden;
e. groenvoorzieningen;
f. parkeervoorzieningen;
g. waterlopen en waterpartijen;
h. duikers.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' mag het vlak volledig worden bebouwd;
c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' met deze aanduiding is aangeduid;
d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' met deze aanduiding is aangeduid;
e. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' met deze aanduiding is aangeduid.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 m¹ bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel maximaal 1 m¹ mag bedragen en dat terrasafscheidingen maximaal 1,5 m¹ mogen bedragen;
b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,5 m¹ bedragen.

3.3 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. seksinrichtingen;
b. coffeeshops.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Wonen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een beroep aan huis, 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. inwoning met dien verstande dat maximaal 60 m² van het grondvloeroppervlak van een woning mag worden gebruikt ten behoeve van de inwoning;
c. een ondergrondse parkeergarage met bergingen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - parkeergarage';
d. ter plaatse van de aanduiding 'horeca' mag de ruimte op de begane grond gebruikt ten behoeve van horeca door de naastgelegen horecagelegenheid;

met de daarbij behorende:

e. tuinen;
f. parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen;
g. waterlopen en waterpartijen;
h. duikers.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
b. er mogen uitsluitend gestapelde woningen worden gebouwd;
c. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' met deze aanduiding is aangeduid;
d. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan er plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
e. de inrit naar de parkeergarage is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - inrit parkeergarage'.

4.2.2 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. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,5 m bedragen.

4.2.3 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.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Strijdig gebruik

In aanvulling op het bepaalde van artikel 2.1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt onder gebruik strijdig met de bestemming in ieder geval begrepen, het gebruik of het laten gebruiken van gronden en/of opstallen voor:

a. vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
b. kamerbewoning;
c. een publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit.

4.3.2 Voorwaardelijke verplichting parkeren

a. Bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen of voor afwijken geldt de regel dat ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's en fietsen in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw hoort waarna deze in stand dienen te worden gehouden. Daarbij moet worden voldaan aan de normen in de beleidsregels, zoals deze zijn neergelegd in de Nota “Parkeernormen 2020 Gemeente Lingewaard”. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd moet rekening worden gehouden met deze wijziging;
b. het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid a, mits:
    1. op eigen terrein in onvoldoende mate in de parkeerbehoefte kan worden voorzien en uit een parkeerbalansberekening blijkt dat er op andere wijze in de parkeerbehoefte kan worden voorzien;
    2. de situering van de parkeerplaatsen het stedenbouwkundig beeld van de omgeving, de verkeersveiligheid en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig aantast.

4.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2 en toestaan dat de aldaar genoemde maten tot maximaal 10% van die maatvoering wordt vergroot danwel verkleind met dien verstande dat dit stedenbouwkundig inpasbaar moet zijn.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Omgevingsvergunning bedrijf aan huis

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

a. omgevingsvergunning wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid, die valt in categorie 1 of 2 van Bijlage 1 Lijst van bedrijven;
b. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
c. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met bedrijfsmatige activiteiten in of bij het hoofdgebouw;
d. maximaal 40% van het grondvloeroppervlak van de woning 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.

4.5.2 Parkeren

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de eis om te parkeren op het eigen terrein en / of een andere norm als bedoeld in artikel 4.3.2.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 Algemene bepaling m.b.t. ondergronds bouwen

6.1.1 Ondergrondse werken

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

6.1.2 Ondergronds bouwen

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

a. ondergrondse bouwwerken 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. randvoorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding zijn buiten de aanduiding 'bouwvlak' toegestaan;
d. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 3,5 m onder peil, met dien verstande dat een randvoorziening ten behoeve van de waterhuishouding (bergbassins) tot maximaal 6 m onder peil gebouwd mag worden.

6.1.3 Omgevingsvergunning ondergronds bouwen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.1.2 sub d voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 m onder peil onder de voorwaarde dat:

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

6.2 Bestaande afstanden en maten

6.2.1 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.

6.2.2 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.

6.2.3 Heroprichting

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in 6.2.1 en 6.2.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 7 Algemene wijzigingsregels

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

Artikel 8 Algemene procedureregels

8.1 Nadere eisen

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

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 Overgangsrecht bouwwerken

9.1.1 Algemeen

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

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

9.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning

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

9.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in 9.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

9.2 Overgangsrecht gebruik

9.2.1 Algemeen

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

9.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 9.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

9.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 9.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

9.2.4 Uitzondering

Het bepaalde in 9.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan 'Wapen van Bemmel'.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Lijst van bedrijven

Bijlage 2 Lijst van horeca-activiteiten

buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement