



adviseurs in  
ruimtelijke  
ontwikkeling

**Ruimtelijke onderbouwing**

# **Klappenburg e.o., Bemmelen**

**Gemeente Lingewaard**

Datum: 13 december 2023

Projectnummer: 210244

ID: NL.IMRO.1705.299-ON01



## INHOUD

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging van de locatie	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
<b>2</b>	<b>Het project</b>	<b>6</b>
2.1	Huidige situatie	6
2.2	Toekomstige situatie	7
<b>3</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>10</b>
3.1	Algemeen	10
3.2	Rijksbeleid	10
3.3	Regionaal en provinciaal beleid	12
3.4	Gemeentelijk beleid	14
<b>4</b>	<b>Milieu- en omgevingsaspecten</b>	<b>17</b>
4.1	Milieueffectrapportage	17
4.2	Bodem	17
4.3	Geluid	19
4.4	Bedrijven en milieuzonering	21
4.5	Externe veiligheid	23
4.6	Luchtkwaliteit	25
4.7	Natuur	27
4.8	Water	28
4.9	Archeologie	30
4.10	Cultuurhistorie	32
4.11	Verkeer en parkeren	32
4.12	Niet gesprongen explosieven	34
4.13	Kabels en leidingen	34
<b>5</b>	<b>Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid</b>	<b>35</b>
5.1	Economische uitvoerbaarheid	35
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35

## **Bijlagen**

Bijlage 1: bodemonderzoek

Bijlage 2: quick scan natuur

Bijlage 3: onderzoek stikstofdepositie

Bijlage 4: nader soortenonderzoek

Bijlage 5: digitale watertoets

Bijlage 6: archeologisch onderzoek

Bijlage 7: advies omgevingsveiligheid

Bijlage 8: parkeeronderzoek

Bijlage 9: programma van eisen, proefsleuvenonderzoek

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Aan de Gerard Rijssenbeekstraat (even nummers 18 tot en met 26), Klappenburgstraat (even nummers 54 tot en met 64) en Meidoornstraat (even nummers 6 tot en met 18) bevinden zich 18 verouderde sociale huurwoningen. De initiatiefnemer is voornemens om deze huizen te slopen en hiervoor in de plaats 26 nieuwe sociale huurwoningen te bouwen, in de vorm van 8 levensloopbestendige woningen en 18 beneden-bovenwoningen.

Het project is niet mogelijk binnen de kaders van het geldende juridisch-planologisch regime. Door toepassing van artikel 2.1 eerste lid onder c, in samenhang met artikel 2.12 eerste lid onder a sub 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wil de initiatiefnemer een omgevingsvergunning verkrijgen voor de beoogde wijziging. Bij het verlenen van de omgevingsvergunning geldt als voorwaarde dat sprake moet zijn van een goede ruimtelijke ordening en dat de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Voorliggend document voorziet hierin.

## 1.2 Ligging van de locatie

De locatie ligt ten noordoosten van het centrum van Bommel. Het besluitgebied splitst zich uit in vier stukken. Het eerste deel (aan de westzijde) beslaat de even nummers 18 t/m 26 van de Gerard Rijssenbeekstraat. De overige delen bevinden zich ter hoogte van de Klappenburgstraat 54 tot en met 64 en Meidoornstraat 6 tot en met 18. Het besluitgebied bevindt zich aan de rand van het centrum; midden in een woonwijk. Deze wijk wordt gekenmerkt door rijtjeshuizen. Onderstaande afbeeldingen tonen de globale ligging en begrenzing van de verschillende delen van het besluitgebied.



Globale ligging in Bommel, besluitgebied aangeduid in rood (bron: PDOK)



Globale begrenzing besluitgebied aangeduid in rood (bron: PDOK)

### 1.3 Geldend bestemmingsplan

Het besluitgebied is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Kom Bommel', welke op 30 mei 2005 is vastgesteld. Het besluitgebied is niet meegenomen bij de actualisatie van het bestemmingsplan 'Herstelplan komplannen Lingewaard' omdat deze actualisatie voor beperkte gebieden gold.

Onderstaande afbeelding toont een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan, met daarop het besluitgebied globaal rood omlijnd.



Uitsnede bestemmingsplan 'Kom Bommel', besluitgebied rood (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Het besluitgebied als geheel heeft de enkelbestemming 'Wonen', al dan niet inclusief de functieaanduidingen 'aaneengebouwd' en 'erf'. Het besluitgebied is aangewezen voor wonen, al dan niet in combinatie met kamerbewoning, inwoning en/of de uitoefening van een beroep aan huis (allen onder voorwaarden), met daarbij behorende tuinen, parkeervoorzieningen, water en duikers. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend ter plaatsen van het bouwvlak worden opgericht, waarbij de maximale bouwhoogte 6 dan wel 10 m is en de maximale goothoogte 3 dan wel 6 meter. Door toedoen van de aanduiding 'aaneengebouwd' mogen uitsluitend aaneengebouwde woningen worden opgericht. Bijgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen 'bouwvlak', dan wel 'erf' worden opgericht.

Het voorgenomen project is in strijd met het geldende bestemmingsplan. De beoogde woningen vallen deels buiten de bouwvlakken. Daarnaast worden de goot- en bouwhoogte deels overschreden en zijn de beneden-bovenwoningen niet mogelijk ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd'.

Om die reden bestaat het voornemen om door toepassing van artikel 2.1 eerste lid onder c, in samenhang met artikel 2.12 eerste lid onder a sub 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een omgevingsvergunning te verkrijgen voor het juridisch-planologisch toestaan van de voorgenomen ontwikkeling.

#### **1.4 Leeswijzer**

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgebouwd uit 5 hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande situatie van de locatie en komt de projectomschrijving aan de orde. In hoofdstuk 3 wordt de toets aan het beleidskader weergegeven, waarna in hoofdstuk 4 de haalbaarheid van het project aangetoond wordt voor wat betreft milieu- en omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 gaat in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

## 2 Het project

### 2.1 Huidige situatie

Het projectgebied ligt ten noordoosten van het centrum van Bommel en betreft globaal twee los van elkaar staande onderdelen. Het besluitgebied heeft bij elkaar een totale oppervlakte van ca. 4.500 m<sup>2</sup>. Het besluitgebied als geheel, alsmede de directe omgeving, wordt gekenmerkt als woonwijk.

#### Het westelijke gedeelte:

De rijwoningen aan de Gerard Rijssenbeekstraat hebben 2 bouwlagen met een kap. Ze dateren uit de jaren '60. Er bestaan af en toe kleine doorgangen tussen de huizen in. De huizen aan de Klappenburgstraat kennen dezelfde bouwvorm.



*Straatbeeld Gerard Rijssenbeekstraat (bron: Google Maps)*

#### Het oostelijke gedeelte:

Aan de Klappenburgstraat 54 tot en met 64, staan ook rijtjeshuizen in een bouwblok. Ze dateren eveneens uit de jaren '60 met twee bouwlagen en één kap. De verschijningsvorm van de woningen verschilt ten opzichte van de andere deelgebieden door een verbijzondering in de vorm van lichtgekleurde panelen.



*Straatbeeld ten hoogte van Klappenburgstraat 54 t/m 64 (bron; Google Maps)*



De rijtjeshuizen aan de Meidoornstraat zijn anders gebouwd. Deze '60-jaren gebouwde woningen hebben één bouwlaag met kap en zijn zodoende compacter van karakter ten opzichte van de andere woningen binnen het besluitgebied.



*Straatbeeld ten hoogte van Meidoornstraat 12 t/m 18 (bron; Google Maps)*

## 2.2 Toekomstige situatie

De initiatiefnemer is voornemens het besluitgebied te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw. In totaal worden er met de ontwikkeling van het project 26 sociale huurwoningen gerealiseerd. De 18 huidige sociale huurwoningen worden gesloopt. Op dit moment zijn de woningen energetisch en bouwkundig in matige staat. Het is de wens van zowel de bewoners als de initiatiefnemer om het monotone woonprogramma te doorbreken en meer te variëren met aandacht voor starters en ouderen. Onderstaande kaart geeft in het zwart de precieze locatie van de te slopen woningen aan.



*Ligging te slopen woningen (bron: KAW)*

Aan de Gerard Rijssenbeekstraat komen tien beneden-bovenwoningen. Ter hoogte van de Klappenburgstraat worden acht beneden-bovenwoningen gebouwd. Aan de Meidoornstraat zijn ten slotte acht levensloopbestendige woningen beoogd. De nieuwbouw schikt zich naar de bestaande structuur en zoekt met kenmerkende elementen uit de wijk, zoals de verschijningsvorm en schoorstenen, een juiste aansluiting. Met een afwijkende goothoogte en wisselende dakhellingen is daarnaast aandacht voor verbijzondering in het straatbeeld.

De beneden-bovenwoningen aan de Gerard Rijssenbeekstraat krijgen twee lagen met kap met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6,2 m en 8,4 m. De bouwmassa van de woningen ligt trapsgewijs terug. Navolgende afbeelding toont een impressie van de beneden-bovenwoningen aan de Gerard Rijssenbeekstraat (links), tevens zijn hier nog aan de voorzijde drie eengezinswoningen weergegeven (rechts). De drie eengezinswoningen hebben in het verleden onderdeel uitgemaakt van het plan, maar deze worden nu enkel gerenoveerd. Zij zijn ook nog in enkele onderzoeken meegenomen die voor onderhavige ontwikkeling zijn uitgevoerd, maar de conclusies uit de onderzoeken wijken niet af nu deze woningen geen onderdeel meer uitmaken van onderhavig plan, zodoende zijn deze onderzoeken niet aangepast.



*Impressie beneden-bovenwoningen Gerard Rijssenbeekstraat (Bron: KAW)*

De beneden-bovenwoningen aan de Klappenburgstraat kennen eenzelfde verschijningsvorm en bouwmassa als de woningen aan de Gerard Rijssenbeekstraat. Gezien de kleinschaligere opzet ter plaatse wordt niet voorzien in trapsgewijze rooilijnen.



*Impressie beneden-bovenwoningen Klappenburgstraat (Bron: KAW)*

De levensloopbestendige woningen aan de Meidoornstraat zijn beoogd met één laag met kap (maximale goot- en bouwhoogte respectievelijk 3,6 m en 6,8 m). De woningen zijn voorzien van dakkapellen.



*Impressie levensloopbestendige woningen Meidoornstraat (Bron: KAW)*

Met voorliggend project zijn hoge duurzaamheidsambities gemoeid. Er worden zonnepanelen aangebracht. Met de ontwikkeling worden verouderde sociale huurwoningen vervangen door nieuwbouw, waarbij de ruimtelijke en functionele structuren worden gerespecteerd. Dit maakt onderhavig project passend op de voorgenomen locatie.

## 3 Beleidskader

### 3.1 Algemeen

In voorliggend project wordt middels een omgevingsvergunning afgeweken van het bestaande bestemmingsplan. Onderhavig project voorziet in de herinrichting van 18 percelen aan de Gerard Rijssenbeekstraat, Klappenburgstraat en Meidoornstraat. In een groot aantal (inter)nationale, provinciale en gemeentelijke plannen en besluiten worden randvoorwaarden en uitgangspunten vermeld die van belang kunnen zijn voor het gebied. In de navolgende paragrafen wordt in het kort ingegaan op de plannen en besluiten, voor zover deze van belang zijn voor onderhavig project.

### 3.2 Rijksbeleid

#### 3.2.1 *De Nationale Omgevingsvisie*

De NOVI biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving met ambities. In deze NOVI worden de nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven.

Er worden vier prioriteiten voor Nederland geformuleerd:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om beleidskeuzes op een heldere en voorspelbare manier te maken, hanteert de NOVI drie afwegingsprincipes, die helpen bij het prioriteren en afwegen van de verschillende belangen en opgaven;

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Er wordt weer gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van ruimte
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: er moet altijd gekeken worden naar de context van het gebied. Keuzes in verschillende gebieden kunnen daarom verschillen.
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties

#### ***Toetsing en conclusie***

De voorgenomen ontwikkeling zorgt voor een kwaliteitsimpuls in Bemmelen. In de huidige situatie bevindt zich verouderde bebouwing binnen het besluitgebied. Met voorliggend project wordt de verouderde bebouwing gesloopt en het straatbeeld opgeknapt. Hierdoor zal de leefomgeving verbeterd worden, wat zorgt voor een kwaliteitsimpuls. Het project voldoet hiermee aan het gestelde in de NOVI.

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

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Natuurnetwerk Nederland (NNN), Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij het NNN en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van het NNN is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in juridisch-planologische procedures te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

#### ***Toetsing en conclusie***

Het voorgenomen project raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het bepaalde in het Barro.

### **3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking**

Vanuit het rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

#### ***Toetsing***

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Voorliggend project voorziet in de realisatie van 26 woningen. In het besluitgebied bevinden zich reeds 18 woningen die gesloopt zullen worden. Per saldo worden er zodoende acht woningen toegevoegd. Uit jurisprudentie<sup>1</sup> blijkt dat een ontwikkeling die voorziet in de realisatie van 10 woningen niet hoeft te worden aangemerkt als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid,

---

<sup>1</sup> Zie hiervoor de uitspraak van de ABRvS d.d. 16 september 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:2921).

aanhef en onder i, van het Bro. Daarmee hoeft er voor dit project geen toets aan de Ladder worden doorlopen.

### **Conclusie**

Het rijksbeleid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

## **3.3 Regionaal en provinciaal beleid**

### **3.3.1 Woonagenda subregio Arnhem e.o.**

Voor de subregio Arnhem en omgeving (gemeenten Arnhem, Lingewaard, Overbetuwe, Renkum, Rheden en Rozendaal) is een woonagenda voor de periode 2017-2027 opgesteld. Daarnaast is ook voor de periode 2021-2023 een woonagenda opgesteld.

Voor de subregio Arnhem en omgeving is behoefte voor de periode 2017-2027 naar een netto toevoeging van circa 13.500 te realiseren woningen. In de Woondeal Arnhem-Nijmegen wordt aanvullende de ruimte geboden aan de woningbouwversnelling in de periode 2020-2040, waarin wordt gesteld dat in deze periode een woningbehoefte bestaat aan 50.000-60.000 woningen in de regio Arnhem-Nijmegen. Voor Lingewaard gaat het in de subregionale woonagenda om ruim 1.600 woningen. Daarmee heeft de gemeente de grootste woningbouwopgave na de gemeentes Arnhem en Overbetuwe. 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.

Voor nieuwe bouwplannen zijn in de woonagenda voor periode 2021-2023 de volgende kwaliteitscriteria opgesteld.

#### **Kwaliteitscriteria nieuwe bouwplannen**

- Behoeft (inspelen op mismatch Woningmarktonderzoek, juiste woning op de juiste plek)
- Betaalbaarheid, minimaal 50% van nieuwe initiatieven
- Ambities duurzaamheid, levensloopbestendigheid
- Nieuwe woonvormen (waaronder flexibele, tijdelijke concepten) en innovatieve woonmilieus
- Bijdrage aan gevarieerde wijkopbouw (kwetsbare wijken)
- Inbreiding voor uitbreiding, tenzij ...
- Circulaire leefomgeving, natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen
- Eventueel: beoordeling financieel/juridische gevolgen

### **Toetsing**

In de subregionale woonagenda wordt specifiek ingegaan op betaalbaarheid. De volgende verdeling wordt per gemeente aangehouden om in de enorme opgave te kunnen voldoen.

<b>Arnhem</b>	<b>Rheden</b>	<b>Overbetuwe*</b>	<b>Lingewaard</b>	<b>Renkum</b>
Minimaal 30% van de nieuwe plancapaciteit in de sociale huur (differentiatie tussen wijken)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Transformatie: +100 woningen in draagkrachtige wijken, -100 woningen in kwetsbare wijken</li> <li>• voornemen om 70% van het bouwprogramma in betaalbaar te realiseren</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• +300 nieuwe sociale huurwoningen</li> <li>• 300 sociale huur voor compensatie transformatie, verkoop e.d.</li> <li>• +150 middenhuur</li> <li>• +700 koop tot NHG-grens</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• +250 sociale huurwoningen</li> <li>• totale opgave ruim 480 (inclusief vervanging sloop/verkoop)</li> <li>• circa 100 middeldure huur</li> <li>• 250-300 goedkope koop tot € 230.000</li> <li>• +150-200 tussen € 230.000 en NHG-grens</li> </ul>	+ 70 sociale huur woningen

Met de voorliggende opgave wordt nadrukkelijk beantwoord aan de opgave voor wat betreft sociale huurwoningen. Naast het toevoegen van eenheden in dit segment zorgt het er ook voor dat bestaande verouderde sociale huurwoningen worden vervangen door toekomstbestendige sociale huurwoningen, daarmee wordt er ingespeeld op de behoefte. Een gedeelte is levensloopbestendig, er is sprake van inbreiding en 100% van de woningen vallen in het betaalbare segment. Daarmee is het plan nadrukkelijk in lijn met het gestelde in de subregionale woonvisie.

### **3.3.2 Omgevingsvisie en -verordening Gelderland**

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld. De laatste actualisering werd op 31-03-2021 vastgesteld. De provincie heeft in de Omgevingsvisie een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal gesteld.

- *Gezond en veilig.* Dat = een gezonde leefomgeving, schone en frisse lucht, een schoon milieu, een niet vervuilde bodem, voldoende schoon en veilig (drink)water, bescherming van onze flora en fauna. Dat = voorbereid zijn op klimaatverandering, zoals hitte, droogte, bosbranden en overstromingen. En, dat = aandacht hebben voor verkeersveiligheid en veilige bedrijvigheid.
- *Schoon en welvarend.* Dat = een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat, goed bereikbaar en met een goed functionerende arbeidsmarkt en dito kennis- en onderwijsinstellingen. Maar dat = ook: het tegengaan van schadelijke uitstoot, afval en uitputting van grondstoffen. En: het investeren in nieuwe, alternatieve vormen van energie.

Onderdeel van de Omgevingsvisie zijn diverse thematische visieschetsen met de volgende thema's:

- Energietransitie: van fossiel naar duurzaam.
- Klimaatadaptie: 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 Omgevingsvisie bevat de strategische ambities voor de lange termijn.

De Omgevingsverordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. 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.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsveror-

dening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem. De verwachting is dat de Omgevingsverordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

### **Toetsing**

Raadpleging van de digitale kaarten van de Omgevingsvisie en -verordening Gelderland heeft uitgewezen dat het besluitgebied in zijn geheel binnen een intrekgebied ligt. Binnen intrekgebieden worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die de winning van fossiele energie, zoals aardgas, aardolie, schaliegas en steenkoolgas, mogelijk maakt. Onderhavig project voldoet hieraan en vormt daarmee geen belemmering voor de doelstellingen van het intrekgebied.

### **Conclusie**

Het provinciaal beleid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

## **3.4 Gemeentelijk beleid**

### **3.4.1 Structuurvisie gemeente Lingewaard 2012-2022**

Op 31 mei 2012 is de Structuurvisie Lingewaard 2012 - 2022 vastgesteld. In deze structuurvisie zijn de kaders van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Lingewaard beschreven. In de structuurvisie is voor de ontwikkeling van het stedelijk netwerk een aantal opgaven geformuleerd, te weten:

1. Uiterwaarden toegankelijk en recreatief aantrekkelijk maken;
2. Park Lingezegen;
3. Hoogwaardig openbaar vervoer;
4. Ontwikkelen van de knooppunten;
5. Ontwikkelen van het recreatieve routenetwerk;
6. Concentreren glastuinbouw;
7. Versterken en verlevendigen van de lokale economie in het Huissense centrum;
8. Landschap, recreatie en economie met elkaar verbinden.

Daarnaast zijn er enkele opgaven geformuleerd met betrekking tot ontwikkelingen op lokale schaal, te weten:

1. Ontwikkeling van de dijkzone als authentiek en cultuurhistorisch bepalend landschap;
2. Waterberging;
3. De lokale 'ring' als utilitaire verplaatsingsroute, de dijk als verplaatsingsroute voor de genieter;
4. Verbinden van wonen en werken met de hoofdinfrastructuur;
5. Bouwen van woningen;
6. Versterken en verlevendigen lokale economie;
7. Werken aan een vitaal platteland;
8. Versterken leefbaarheid en identiteit van de woonkernen.

### **Toetsing**

Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt een juridisch-planologisch kader geboden voor de herstructurering van in totaal 18 percelen aan de Gerard Rijssenbeekstraat,



Klappenburgstraat en Meidoornstraat te Bemmelen. De intentie is om ter plaatse van het besluitgebied, dat binnen bestaand bebouwd gebied aan de rand van het centrum is gesitueerd, maximaal 26 woningen te realiseren, waarmee het gebruik van de gronden wordt geïntensiveerd en beter aansluit bij de functionele en ruimtelijke structuur van de omgeving. Door de bouw van de woningen wordt bijgedragen aan de ruimtelijke kwaliteit alsmede de leefbaarheid in de omgeving. Dit tezamen maakt het project in lijn met het gestelde in de gemeentelijke structuurvisie.

### 3.4.2 **Nota Wonen 2020-2025**

Deze nota beschrijft het door de gemeente Lingewaard te voeren woonbeleid in de periode 2020-2025. 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:

- Nieuwbouw versneld en verantwoord: 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 meer bouwen voor iedereen, zowel sociale woningen als in het dure segment. De sleutel is hier om meer te bouwen in een rapper tempo.
- Aanpak bestaande woningvoorraad: De vergrijzing en de verkleining van de huishoudens zorgen voor een verandering in de woonvraag. De verduurzaming van de maatschappij moet ook toegepast worden in de bestaande woningen.
- Beschikbaarheid (sociale) huursector: Het idee is om meer woningen beschikbaar te maken voor starters, ouderen en middeninkomers. De doelstelling is om de huurwoningvoorraad te vergroten, dankzij nieuwbouw, maar ook transformatie.
- Aandacht specifieke doelgroepen: De arbeidsmigranten, mensen die thuis ouder willen wonen zijn bijvoorbeeld groepen die voor een duidelijker beleid verschuldigd.
- Samen met partners: De samenwerking ligt centraal tussen de partners. De prestatieafspraken en plannen maken moeten aan een heldere visie helpen.

#### **Toetsing**

Met de voorliggende woningbouwopgave wordt beantwoord aan de bovenstaande beleidsopgaven. Met de herontwikkeling waarin dit project voorziet, wordt een lokale bijdrage geleverd aan de ambitie om de leefbaarheid in de kern Bemmelen te bevorderen, aangezien verouderde sociale huurwoningen worden vervangen. Daarnaast draagt het bij aan de nieuwbouwbehoefte voor de gemeente Lingewaard tot 2025, waarbij een brede doelgroep wordt aangesproken (onder andere starters en ouderen), gezien de verscheidenheid aan woningtypen. In de nota wordt specifiek gesteld dat vanuit het oogpunt van de duurzaamheid behoefte aan energiezuinige woningen bestaat. De woningen die op basis van voorliggend project worden toegestaan sluiten aan bij deze behoefte, waarbij eveneens aandacht is voor biodiversiteit, circulaire sloop en duur-

zaamheid. Ten slotte wordt in de nota gesteld dat de prioriteit ligt op de herstructurering binnen de bebouwde kom. De Klappenburgstraat is genoemd als een combinatie van renovatie en sloop/nieuwbouw. Voorliggend project sluit hier op aan. Dit alles maakt dat wordt gesteld dat het project past binnen de uitgangspunten, zoals gesteld in de Nota Wonen van de gemeente Lingewaard.

**Conclusie**

Het project is in lijn met het gestelde in het gemeentelijk beleid.

## 4 Milieu- en omgevingsaspecten

### 4.1 Milieueffectrapportage

#### *Algemeen*

Voor plannen en activiteiten, die mogelijk belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, kan het noodzakelijk zijn dat een milieueffectrapport wordt opgesteld. In hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage is dit geregeld. Er is een m.e.r.-plicht voor plannen (planMER) en een m.e.r.-plicht voor besluiten. Een project is plan-m.e.r.-plichtig als het project kaders stelt voor m.e.r.-plichtige activiteiten.

Een bestemmingsplan kan plan-m.e.r.-plichtig zijn. Dit is het geval als het project kaders stelt voor latere m.e.r.-plichtige activiteiten en/of als voor het project een passende beoordeling nodig is. Daarnaast kan een project ook m.e.r.-plichtig zijn als er een concreet (bouw)plan ter uitvoering ligt.

#### *Toetsing*

Onderhavig project voorziet in de sloop van in totaal 18 woningen aan de Gerard Rijssenbeekstraat, Klappenburgstraat en Meidoornstraat. In plaats daarvan worden 26 woningen gebouwd in de vorm van eengezinswoningen en (levensloopbestendige) beneden-bovenwoningen aan de rand van het centrum van Bemmelen. Gelet op de aard (wonen) en omvang (acht eenheden meer dan de huidige situatie) van dit project is er geen sprake van een activiteit zoals genoemd in het Besluit m.e.r.

#### *Conclusie*

Een nadere beoordeling in een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling of plan-m.e.r. is niet noodzakelijk. Het aspect milieueffectrapportage vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig project.

### 4.2 Bodem

#### *Algemeen*

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

#### *Toetsing*

Voor de voorgenomen ontwikkeling is voorzien in een verkennend en nader bodemonderzoek, asbestonderzoek en PFAS-analyse<sup>2</sup>. Het onderzoek is verdeeld in twee deellocaties: De Meidoornstraat e.o. en de Gerard Rijssenbeekstraat. Daaruit volgen de volgende conclusies:

---

<sup>2</sup> De Klinker (2021). Verkennend en aanvullend bodemonderzoek en asbestonderzoek. Klappenburg Bemmelen. Rapportnummer: K21003931-V2. 23 september 2021.

Locatie Meidoornstraat e.o.:

- De bodem op de locatie bevat plaatselijk in de bovengrond sporen baksteen;
- in de bovengrond is een licht verhoogd gehalte PCB aangetroffen. De overige parameters zijn niet verhoogd aangetroffen;
- in de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aangetroffen;
- in één mengmonster is een licht verhoogd gehalte PFOA aangetroffen. In de andere mengmonsters is geen PFAS aangetroffen in een concentratie boven de achtergrondwaarde.
- in het grondwater zijn geen verhoogde gehalten aangetroffen;
- zowel visueel als analytisch is er geen asbest aangetroffen.

Locatie Gerard Rijssenbeekstraat:

- De bodem op de locatie bevat plaatselijk sporen slakken, is zwak en/of sterk baksteenhoudend;
- in de bovengrond zijn licht verhoogde gehalten lood, zink, nikkel en PAK aangetroffen. In het mengmonster van de puinhoudende bovengrond ter plaatse van één boring zijn licht verhoogde gehalten kobalt, koper, nikkel, lood en PAK aangetroffen. In het mengmonster van de puinhoudende bovengrond ter plaatse van één boring zijn licht verhoogde gehalten PCB en PAK aangetroffen;
- in de ondergrond is een licht verhoogd gehalte nikkel aangetroffen;
- na uitsplitsing van het mengmonster is een sterk verhoogd gehalte PFOS en Overige PFAS (PFDA en PFDoA) aangetroffen. Het indicatief toets resultaat is dat de grond ter plaatse 'Nooit Toepasbaar' is. In de monsters zijn PFOS gehalten aangetroffen in een concentratie boven de achtergrondwaarde. In de andere mengmonsters is geen PFAS aangetroffen in een concentratie boven de achtergrondwaarde;
- Bij het aanvullend onderzoek is gebleken dat de bodem vanaf 0,5 m-mv geen PFAS meer bevat. In de horizontaal afperkende boringen zijn wel verhoogde gehalten aangetroffen en wordt de bovengrond van deze boringen ook beoordeeld als 'nooit toepasbaar'. De omvang van de verontreiniging is hiermee niet afgeperkt;
- in het grondwater zijn licht verhoogde gehalten barium en minerale olie aangetroffen;
- in één asbestmonster is analytisch een (zeer) licht verhoogd gehalte asbest aangetroffen (0,5 mg/kg) vanwege het aantreffen van één asbestdeeltje. De waarde overschrijdt de waarde voor nader onderzoek (50 mg/kg) niet. Hier is aanvullend onderzoek, dan wel sanerende maatregelen, niet nodig;
- in de overige asbestmonsters is analytisch geen asbest aangetroffen.

De grond ter plaatse van boring 14 is verontreinigd met PFAS. Op basis van de toetsing geldt dat deze grond wordt gekwalificeerd als 'niet toepasbaar'. Deze waarden gelden als er grond van de locatie wordt afgevoerd. In het bodemonderzoek is een onderbouwing beschreven op basis van INEV's. Hieruit blijkt dat in onderhavig geval geen sprake is van een ernstige verontreiniging en derhalve vervolgonderzoek of sanering niet noodzakelijk is.

### **Conclusie**

Met inachtneming van het voorgaande vormt het aspect bodem geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig project.

## 4.3 Geluid

### **Algemeen**

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer en/of door inrichtingen, onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In juridisch-planologische procedures moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

### **Toetsing**

De besluitgebieden van voorliggend project bevinden zich aan 30 km/uur wegen binnen de bebouwde kom van Bommel. Het project is niet binnen een akoestische aandachtzone gelegen, mede gezien de nabijgelegen 30 km/uur wegen conform de Wet geluidhinder (Wgh) niet zoneplichtig zijn. Een toetsing aan de Wet geluidhinder is daarom niet benodigd. Binnen de gemeentelijke Nota Geluidsbeleid is echter opgenomen dat ook 30 km/uur-wegen als gewone wegen moeten worden gezien.

#### **Beleidsuitspraak**

*Lingewaard beschouwt 30 km/uur-wegen voor wat betreft het aspect geluid als "gewone" wegen. Dit betekent dat voor deze wegen, bij het veranderen van bijvoorbeeld de weg of het realiseren van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, onderzoek wordt gedaan naar de akoestische gevolgen. Dit geldt voor alle 30km/uur-wegen die zijn opgenomen in de RVMK.*

Ook in het kader van een goede ruimtelijke ordening dient rekening te worden gehouden met het verkeerslawaai van niet-gezoneerde wegen. De grenswaarden uit de Wgh kunnen hierbij als leidraad worden gebruikt. De Wgh heeft tot doel geluidhinder te voorkomen en te beperken tot aanvaardbare geluidniveaus. In de Wgh zijn hiervoor twee soorten grenswaarden opgenomen, waarbij conform de Wgh de geluidsbelasting getoetst wordt per bron:

- 1 *Voorkeursgrenswaarde:* Deze waarde garandeert een goede woon- en leefsituatie binnen de invloedssfeer van een geluidbron (wegen, spoorwegen, enzovoort);
- 2 *Maximale ontheffingswaarde:* Deze waarde geeft de hoogste gevelbelasting weer waarvoor een hogere waarde kan worden aangevraagd.

De grenswaarden zijn onder andere afhankelijk van de geluidbron (wegverkeer-, railverkeer- of industrielawaai), de ligging van de geluidsgevoelige bebouwing (stedelijk of buitenstedelijk gebied) en het type geluidsgevoelige bebouwing. In voorliggende situatie wordt het project gesitueerd in een binnenstedelijk gebied. De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeer bedraagt 48 dB. De maximale ontheffingswaarde bedraagt 63 dB. Beide betreffen waardes inclusief aftrek conform artikel 110g Wgh. Voor wegen waar de representatieve achtensnelheid lager is dan 70 km/uur wordt namelijk een correctie toegepast van 5 dB. De gecumuleerde geluidbelasting wordt echter doorgaans berekend exclusief aftrek artikel 110g Wgh.

Ter inzage van het ter plaatse geldend akoestisch klimaat is de 'Geluid in Nederland van wegverkeer (Lden)' kaart geraadpleegd. Deze kaart geeft een ruwe indicatie van de geluidsbelasting ten gevolge van alle wegen in Nederland tezamen voor het jaar 2017. Hieruit volgt een globale beschouwing van de geluidskwaliteit voor aandachtsgebieden zoals woonkernen. De geluidsbelasting betreft een gecumuleerde geluidsbelasting exclusief aftrek artikel 110g Wgh. In voorliggende situatie dient een aftrek van 5 dB te worden toegepast conform artikel 110g Wgh.

De kaart toont dat er ter plaatse sprake is van enige geluidsbelasting binnen de besluitgebieden (zie navolgende afbeelding). De kaart laat zien dat op een van de locaties van de besluitgebieden de geluidsbelasting, inclusief aftrek conform art. 110g Wgh, maximaal circa 50 dB bedraagt. Dit betreft het besluitgebied aan de Klappenburgstraat, voor de overige besluitgebieden (Van de Gerard Rijssenbeekstraat en Meidoornstraat) is sprake van een lagere geluidsbelasting dan 48 dB inclusief aftrek conform art. 110g Wgh. Op basis van de ruwe indicatie van de geluidsbelasting betreft de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde maximaal circa 2 dB aan de Klappenburgstraat. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden.



*Uitsnede geluid in Nederland van wegverkeer (Lden) kaart en de besluitgebieden (zwart (bron: Atlas voor de leefomgeving)*

Middels het verkeersmilieumodel Icinity is de te verwachte geluidbelasting in onderstaand figuur weergegeven.



Hieruit blijkt dat de geluidbelasting voldoet aan de ambitiewaarde van 48 dB uit het gemeentelijke beleid. Voor de Klappenburgstraat is rekening gehouden met elementenverharding in keperverband (klinkers i.p.v. asfalt).

Omdat de nieuwe woningen, conform het Bouwbesluit 2012, minimaal beschikken over een karakteristieke geluidwering van de gevel van minimaal 20 dB zal een geringe verhoging, wellicht door verandering in het wegdektype, niet leiden tot een onaangenaam binnen klimaat. Hiervoor geldt conform het Bouwbesluit een gestelde binnenwaarde in de verblijfsgebieden van een woning van 33 dB. Hieraan kan worden voldaan tot een geluidbelasting van 53 dB.

De aangrenzende 30 km/uur wegen in voorliggend plan betreffen typische woonstraten met relatief lage verkeersintensiteiten. Daarnaast zijn de besluitgebieden in de huidige situatie reeds in gebruik door geluidsgevoelige objecten (woningen). Het beoogde plan heeft enkel een beperkte afwijking van de bouwvlakken tot gevolg. De akoestische situatie zal daarmee niet wijzigen ten opzichte van de feitelijke planologische situatie. De nieuwe woningen zullen daarnaast, conform het Bouwbesluit 2012, minimaal beschikken over een karakteristieke geluidwering van de gevel van minimaal 20 dB. Een nader akoestisch onderzoek ter waarborging van een goed woon- en leefklimaat is derhalve niet benodigd.

### **Conclusie**

Met inachtneming van het voorgaande vormt het aspect geluid geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig project.

## **4.4 Bedrijven en milieuzonering**

### **Algemeen**

Indien door middel van een project nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu kan worden bereikt. Hierbij

moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de omgevings- en gebiedstypen 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen-horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de aanbevolen richtafstanden met één stap worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

### **Toetsing**

De omgeving van het besluitgebied kan worden aangemerkt als rustige woonwijk. In de directe omgeving komen immers hoofdzakelijk woningen voor.

### **Externe werking**

De externe werking betreft de vraag of de nieuwe functie in onderhavig project leidt tot hinder voor de bestaande of toekomstige hindergevoelige functies. In het besluitgebied worden geen nieuwe hinderveroorzakende functies mogelijk gemaakt. Er hoeft daarom niet onderzocht te worden of de functie in het besluitgebied hinder veroorzaakt voor omliggende functies.

### **Interne werking**

Naast de externe werking moet ook de interne werking worden beoordeeld. Met andere woorden: laat de omgeving de nieuwe functie toe? De dichtstbijzijnde bedrijvigheid bestaat uit categorie 1 bedrijven (zoals aangegeven in navolgende tabel).

<b>Bedrijfssoort</b>	<b>Adres</b>	<b>Omschrijving VNG</b>	<b>Grootste richtafstand (m)</b>	<b>Gemeten afstand (m)</b>
Basisschool - kinderopvang	Dr. Hoyingstraat 5	Basisschool - Kinderopvang	30 (geluid)	12
Restaurants	Klappenburgstraat 32 en 34	Restaurant, cafeteria's, snacks	10 (diverse)	40
Fietswinkel	Klappenburgstraat 36	Detailhandel voor zover n.e.g.	10 (geluid en gevaar)	40

Uit voorgaande tabel blijkt dat er enkel voor de basisschool – kinderopvang niet kan worden voldaan aan de richtafstanden. De afstand dient volgens de VNG 30 meter te bedragen en is in werkelijkheid 12 meter. De maatschappelijke bestemming waarbin-



nen de basisschool – kinderopvang is gerealiseerd, is vrijwel volledig omringt door woonbestemmingen. Vanwege de al reeds bestaande woonbestemmingen wordt de basisschool – kinderopvang al beperkt in haar ontwikkelingsmogelijkheden. De realisatie van de woningen uit onderhavig plan zorgt niet voor een grotere beperking. Met betrekking tot het aanvaardbaar woon- en leefklimaat van de woningen wordt beredeneerd dat er al reeds sprake is van woonbestemmingen in het vigerende bestemmingsplan. In dit vigerende bestemmingsplan is al eerder gemotiveerd dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de woningen. Een nadere beschouwing naar de verschillende aspecten is zodoende niet benodigd.

In relatie tot de andere omliggende functies kan worden gesteld dat deze omliggende bedrijvigheid niet onevenredig wordt geschaad in hun ontwikkelingsmogelijkheden.

### **Conclusie**

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig project.

## **4.5 Externe veiligheid**

### **Algemeen**

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (transport gevaarlijke stoffen over bijvoorbeeld de weg en door buisleidingen). Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

Het plaatsgebonden risico (PR) mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel  $10^{-6}$ ). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van  $10^{-6}$  als grenswaarde.

Het groepsrisico (GR) geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp.

### **Toetsing**

Het project ligt niet in het invloedsgebied van een bedrijf waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen of geproduceerd. Het besluitgebied ligt wel in het invloedsgebied van de A15 (circa 2,5 km afstand) en de spoortrajectroute 202 (circa 1,3 km afstand).

#### *Transport over snelweg*

Er loopt één snelweg binnen een straal van vier kilometer van het plangebied. Het betreft de A15: Knp. Valburg - Knp. Ressen. Het plangebied ligt in het invloedsgebied van deze snelweg. Gelet op het feit dat de ontwikkellocatie buiten de meest relevante zone van het groepsrisico (de 200 meter zone) ligt, hoeft het groepsrisico conform artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes enkel beperkt verantwoord te worden. Het betreft een motivering ten aanzien van de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Ook de Veiligheidsregio moet in de gelegenheid gesteld worden om een advies uit brengen.

#### *Transport over spoor*

Er loopt twee spoorlijnen binnen een straal van vier kilometer van het plangebied. Het betreft de spoorlijn ten noorden van Bemmel (route 202 Betuweroute) en de spoorlijn Arnhem-Nijmegen. Gelet op het feit dat de ontwikkellocatie buiten de meest relevante zone van het groepsrisico (de 200 meter zone) ligt, hoeft het groepsrisico conform artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes enkel beperkt verantwoord te worden. Het betreft een motivering ten aanzien van de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Ook de Veiligheidsregio moet in de gelegenheid gesteld worden om een advies uit brengen.

#### *Beperkte verantwoording groepsrisico*

Het plan is gelegen in het invloedsgebied groepsrisico van de Betuweroute, de spoorlijn Arnhem-Nijmegen en de nog aan te leggen snelweg A15. Conform vigerende wetgeving moet de gemeente hierdoor het groepsrisico verantwoorden. Meer specifiek gaat het om de wettelijke verplichting op grond van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) artikel 7 en 9 vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over deze transportassen. De gemeente heeft bij het invullen van de verantwoordingsplicht een grote mate van beoordelingsvrijheid. Ten aanzien van de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid heeft de veiligheidsregio adviesrecht. Bij het invullen van de verantwoordingsplicht is gebruik gemaakt van het advies van Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM)<sup>3</sup>. Onderstaand een beschouwing van deze aspecten.

#### *Bestrijdbaarheid*

Bij een calamiteit zal de brandweer zich inzetten om de effecten ten gevolge van het incident te beperken. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden dicht bij de bron. De mate van bestrijdbaarheid wordt vooral bepaald door de veiligheidsvoorzieningen en het aantal aanwezigen dicht bij de risicobron. VGGM is hiervoor voor advies gevraagd. Uit het advies is naar voren gekomen dat VGGM geen aanleiding ziet om aanvullend te adviseren ten aanzien van bestrijdbaarheid. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

---

<sup>3</sup> VGGM. Advies omgevingsveiligheid ruimtelijke onderbouwing Klappenburg e.o. Bemmel. 2022-004565, 11-8-2022.

### *Zelfredzaamheid*

Met de term “zelfredzaamheid” wordt bedoeld: Het vermogen om jezelf en/of anderen in veiligheid te brengen bij (een dreiging van) een gevaarlijke situatie. Bij het bepalen van de mate van zelfredzaamheid spelen onder andere de fysieke gesteldheid en zelfstandigheid van de aanwezigen, de alarmeringsmogelijkheden en vluchtmogelijkheden een rol.

Het advies van de Veiligheids en Gezondheidsregio Gelderland Midden geeft het volgende aan:

- Het plan ligt alleen binnen de effectafstand van het scenario toxische wolk. De kans daarop is klein. Het plan leidt tot een kleine toename van het aantal aanwezigen die zichzelf in veiligheid kunnen brengen, mits geïnformeerd en tijdig gewaarschuwd;
- De VGGM adviseert toekomstige bewoners te informeren over de aanwezige omgevingsrisico's met het daarbij behorende handelingsperspectief. Gezien het plan alleen in het scenario toxische wolk is gelegen is het te verwachten handelingsperspectief schuil.

Ten aanzien van risicocommunicatie is er NL alert. Hiermee zijn mensen binnen een bepaald gebied gericht te informeren door het sturen van een bericht naar mobiele telefoons. Verder is het plan via verschillende wegen te ontvluchten. De gemeente acht het dan ook niet noodzakelijk om verdere maatregelen te treffen om de zelfredzaamheid te verbeteren. Daarnaast zijn de geadviseerde maatregelen van de VGGM niet ruimtelijk relevant.

### *Conclusie beperkte verantwoording*

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

### **Conclusie**

Met inachtneming van het voorgaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig project.

## **4.6 Luchtkwaliteit**

### **Algemeen**

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en zwevende deeltjes als PM<sub>10</sub> (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde

voor PM<sub>2,5</sub>. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM<sub>10</sub> wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM<sub>2,5</sub> wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd, kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Projecten die in betekende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Projecten die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof. Voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m<sup>3</sup> verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden, waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

### **Toetsing**

Onderliggend project voorziet in de netto toevoeging van acht woningen. Het project draagt daarmee 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Raadpleging van de NSL-monitoringstoel heeft aangetoond dat er geen sprake is van (dreigende) grenswaarde-overschrijdingen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Vanuit zowel de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt het project op het gebied van luchtkwaliteit daarom geen belemmering.

### **Conclusie**

Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het project.

## 4.7 Natuur

### *Algemeen*

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om de locatie. Vanaf 1 januari 2017 geldt hiervoor de Wet natuurbescherming. Deze wet beschermt bepaalde plant- en diersoorten, natuurgebieden en bossen. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing worden verkregen.

### *Toetsing*

Ten behoeve van voorliggend project is een quick scan natuur<sup>4</sup> uitgevoerd. In de quick scan is het project zowel op de gebiedsbescherming als de soortenbescherming getoetst. Navolgend worden de resultaten kort beschreven.

### *Gebiedsbescherming*

Uit de quick scan blijkt dat de Natura 2000-gebieden Rijntakken in de buurt van het plangebied liggen. Hiertoe is een stikstofberekening<sup>5</sup> uitgevoerd. Uit deze berekening volgt dat er voor de aanlegfase en gebruiksfase de nu gehanteerde grenswaarde van de stikstofdepositie van 0,00 mol/ha/j niet wordt overschreden. Daarmee zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van voorliggend project op basis van het aspect stikstof.

Het plangebied en omliggende gebied maakt geen onderdeel uit van het GNN. Met de voorgenomen werkzaamheden worden geen negatieve effecten verwacht op de wezenlijke waarden en kenmerken van het GNN. Van afname van areaal is geen sprake, tevens worden geen effecten verwacht die de wezenlijke waarden en kenmerken van het GNN significant aantasten. Een toetsing aan het GNN-beleid wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

### *Soortenbescherming*

In en rondom het besluitgebied kunnen in het wild levende planten en dieren aanwezig zijn. Iedereen dient voldoende zorg in acht te nemen voor deze soorten en hun directe leefomgeving.

In en nabij het besluitgebied kunnen ook soorten voorkomen die zijn beschermd onder de Wet natuurbescherming, maar waarvoor een provinciale vrijstelling van de verboden geldt, voor werkzaamheden die men uitvoert in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Door de provinciale vrijstelling staat de aanwezigheid van deze soorten de geplande ontwikkeling niet in de weg. Daarnaast zijn mogelijk nog enkele essentiële elementen aanwezig, voor soorten waarvoor geen provinciale vrijstelling geldt. Zo blijkt uit de quick scan dat in en rondom het besluitgebied vogels kunnen broeden. Om overtreding van de wet te voorkomen wordt geadviseerd om de gepland

---

<sup>4</sup> Eelerwoude (2019). Toetsing Wet natuurbescherming. Klappenburgstraat e.o. te Bemmelen. Projectnummer: P9332. 8 maart 2019.

<sup>5</sup> SAB (2023). Onderzoek stikstofdepositie. Bemmelen, Klappenburgstraat en omgeving. Projectnummer: 210244. 7 april 2023.

de ruimtelijke ontwikkeling buiten de broedperiode te starten. Op deze manier worden geen in gebruik zijnde nesten beschadigd of vernield.

In het besluitgebied zijn in potentie verblijfplaatsen aanwezig voor huismussen, gierzwaluwen en gebouw-bewonende vleermuizen. Om duidelijkheid te krijgen over de functionaliteit van de woningen voor deze soorten is nader soortgericht onderzoek<sup>6</sup> uitgevoerd. Uit het flora- en faunaonderzoek is naar voren gekomen dat het besluitgebied onderdeel uitmaakt van het leefgebied van de beschermde soorten: gewone dwergvleermuis, huismus en gierzwaluw. Als gevolg van de geplande werkzaamheden worden tijdelijk negatieve effecten verwacht en treedt verstoring op van deze soorten. Hierbij is het van belang dat in de nieuwe situatie de woningen weer geschikt zijn als verblijfplaats voor de betreffende soort. Maatregelen zijn noodzakelijk om negatieve effecten te voorkomen of te beperken en om te allen tijde een verblijfplaats aan de beschermde soorten aan te bieden. Met de voorgenomen werkzaamheden wordt dan ook niet verwacht dat de gunstige staat van genoemde soorten in het geding komt, vooral niet na het nemen van enkele maatregelen. Het verstoren van verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis, huismus en gierzwaluw is wel ontheffing plichtig. Als onderdeel van het project wordt voorzien in permanente voorzieningen voor de genoemde diersoorten. Daarnaast is voorzien in de ontheffingsaanvraag, inclusief projectplan. De ontheffing is verleend.

### **Conclusie**

Met inachtneming van het voorgaande vormt het aspect natuur geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig project.

## **4.8 Water**

### **4.8.1 Rijksbeleid**

#### *Rijksbeleid - Het Nationaal Waterplan 2016-2021*

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is op 10 december 2015 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

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

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

Het kabinet zet de veranderingen in het waterveiligheidsbeleid voort en zal hiertoe een wetsvoorstel met nieuwe normen voor de primaire keringen voorbereiden.

---

<sup>6</sup> Eelerwoude (2020). Nader onderzoek fauna. Klappenburgstraat, Meidoornstraat en de Gerard Rijssenbeekstraat te Bommel. Projectnummer: 200317. 18 november 2020.

Nieuwe normen zijn nodig, omdat de huidige eisen aan primaire keringen grotendeels uit de jaren zestig van de vorige eeuw dateren. Sindsdien zijn het aantal mensen en de economische waarde achter de dijken toegenomen. Ook is nieuwe kennis beschikbaar gekomen over de werking van de keringen en de gevolgen van overstromingen. De doelen op het gebied van waterveiligheid zijn omgerekend naar normspecificaties voor de keringen. Deze zijn niet meer gebaseerd op dijkkringen, maar op dijktrajecten. Elk dijktraject krijgt een norm-specificatie die past bij de gevolgen in dat specifieke gebied. De normspecificaties zijn ingedeeld in zes klassen, waarbij de overstromingskans varieert van 1/300 per jaar tot 1/100.000 per jaar.

Het Rijk onderkent het belang van verbinden van ruimte en water. Bij het aanpakken van wateropgaven en de uitvoering van watermaatregelen vindt daarom afstemming plaats met andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied, zodat scope, programmering en financiering zo veel mogelijk op elkaar aansluiten of, beter nog, elkaar versterken. Het kabinet streeft daarbij ook naar integrale combinaties, waarbij ruimtelijke inrichting een belangrijke rol speelt bij het oplossen van wateropgaven. Omgekeerd is het van belang om bij ruimtelijke opgaven vroegtijdig rekening te houden met wateropgaven en de veerkracht van watersystemen. De gewenste betere verbinding tussen water en ruimte geldt voor alle opgaven op het gebied van waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit.

#### **4.8.2 Provinciaal beleid - Omgevingsvisie Gaaf Gelderland**

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld. De hoofdzaken van het provinciaal beleid voor water zijn gericht op een veerkrachtig en duurzaam water- en bodemsysteem. Dit systeem bestaat uit bodem en ondergrond, grondwater en oppervlaktewater en is duurzaam als het ook in de toekomst kan blijven functioneren en in stand kan worden gehouden tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten.

De provincie onderschrijft de ambitie van de Europese Kaderrichtlijn Water dat uiterlijk in 2027 het grond- en oppervlaktewater in Europa schoon en ecologisch gezond moet zijn en dat er voldoende water is voor duurzaam gebruik en voert deze uit. De beschermde gebieden voor grondwater, waterberging, de Kaderrichtlijn Water en Natura 2000 zijn leidend bij de uitwerking van dit beleid in programma's of in kaders in de verordening. Er worden condities gesteld voor effectief en zuinig gebruik van drinkwater, speciale waterecologie (Hoogst Ecologisch Niveau wateren en Specifiek Ecologische Doelstelling wateren), (grond)waterafhankelijke landnatuur plus de beschermingszones natte landnatuur en grondwateronttrekkingen voor drinkwater en industrie, groter dan 150.000 m<sup>3</sup>/jaar.

De provincie stelt via uitvoerend beleid de doelen voor de regionale wateren voor de Kaderrichtlijn Water vast en geeft daarbij ook invulling aan de voorzieningenniveaus. Met de Gelderse waterschappen en de landbouw geeft de provincie invulling aan het vasthouden van water in de bodem, het grondwater en de haarvaten van het watersysteem. Bescherming tegen overstromingen vindt primair plaats op basis van preventie, waar nodig aangevuld met maatregelen in de ruimtelijke ordening en evacuatie. Deze bescherming gebeurt bij voorkeur in combinatie met het ontwikkelen en versterken van karakteristieke riviernatuur in Natura 2000-gebieden.

#### **4.8.3 Beleid Waterschap Rivierenland - Waterbeheerprogramma 2016-2021**

Voor de periode 2016-2021 is het Waterbeheerprogramma *Koers houden, kansen benutten* bepalend voor het waterbeleid van Waterschap Rivierenland. Dit plan bevat de koers waarop het waterschap lange termijn doelen wil bereiken op het gebied van waterveiligheid, het watersysteem en de waterketen. Het waterschap heeft het zorgen voor veilige dijken en een evenwichtig watersysteem als missie. Op het gebied van waterveiligheid hanteert het waterschap de drietrapsstrategie 'vasthouden, bergen en afvoeren'. Tevens zet het waterschap in op voldoende en schoon water in het hele watersysteem. Tenslotte streeft het waterschap naar een duurzame en doelmatige inrichting van de waterketen en het beheer.

##### **Toetsing**

Voor onderhavig project is de digitale watertoets<sup>7</sup> doorlopen. Uit de digitale watertoets volgt dat het project onder de normale procedure valt. Voor het verdere proces is het van belang het waterschap en de gemeente te betrekken.

Als gevolg van dit project is sprake van een gelijkblijvende c.q. lichte toename van het verhard oppervlak in het stedelijk gebied van Bommel. De toekomstige situatie volgt immers grotendeels de bouwmassa van de huidige situatie. Er wordt +/- 1.420 m<sup>2</sup> aan bebouwing gesloopt en +/- 1.510 m<sup>2</sup> aan bebouwing gerealiseerd, zodoende is er sprake van 90 m<sup>2</sup> aan toename in verhard oppervlak in de vorm van bebouwing, daarbij komt nog +/- 50 m<sup>2</sup> aan verharding ten behoeve van de nieuwe parkeerplaatsen.

In geval van een lichte toename kan gebruik worden gemaakt van de Waterbergingsbank van de gemeente Lingewaard. Het besluitgebied ligt verder niet bij een A,B of C-watergang, dan wel een beschermingszone.

Regenwater en huishoudelijk afvalwater dienen gescheiden te worden aangeleverd bij de perceelgrens, waarna kan worden aangesloten op het hoofdriool van de gemeente. De hoogte van het vloerpeil van de woningen dient te voldoen aan het grondwaterbeleid van de gemeente Lingewaard. Dit grondwaterbeleid is onderdeel van het Gemeentelijk Rioleringsplan.

##### **Conclusie**

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

## **4.9 Archeologie**

### **Algemeen**

Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet 2016, uitgewerkt in het Besluit Erfgoedwet archeologie, is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet

---

<sup>7</sup> Waterschap Rivierenland (2021). Digitale watertoets. Dossiercode: 20210721-9-27197. 21 juli 2021.



worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het project te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

### **Toetsing**

De archeologische beleidskaart gemeente Lingewaard 2021 is de onderlegger voor het archeologie beleid in het bestemmingsplan. Op basis van de archeologische beleidskaart moet afgewogen worden of het uitvoeren van archeologisch onderzoek in het kader van de voorgenomen ontwikkelingen noodzakelijk is. Navolgend is een uitsnede van de kaart weergegeven.



*Archeologische beleidskaart gemeente Lingewaard 2021*

De deellocatie Gerard Rijssenbeekstraat is gelegen in een gebied met een zeer hoge archeologische verwachting. Voor de locatie geldt een archeologische dubbelbestemming Waarde-archeologie 3; Bij bodemingrepen dieper dan 30 cm-mv en groter dan 50 vierkante meter is vroegtijdig waardestellend archeologisch vooronderzoek conform KNA noodzakelijk.

De deellocatie Klappenburgstraat is gelegen in een gebied met een middelmatige archeologische verwachting. Voor de locatie geldt een archeologische dubbelbestemming Waarde-archeologie 5; Bij bodemingrepen dieper dan 30 cm-mv en groter dan 1.000 vierkante meter is vroegtijdig waardestellend archeologisch vooronderzoek conform KNA noodzakelijk.

In het kader van de voorliggende ontwikkeling is voorzien in een archeologisch bureau- en booronderzoek<sup>8</sup> voor de locatie Gerard Rijssenbeekstraat. De locatie Klappenburgstraat komt niet aan de drempelwaarde waarvoor archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

---

<sup>8</sup> Bureau voor Archeologie (2021). Gerard Rijssenbeekstraat, Bemmelen, gemeente Lingewaard: een bureau- en inventariserend veldonderzoek. Rapportnummer: 1112. 26 november 2021.

In het besluitgebied is sprake van oude woongronden. In dat kader wordt geadviseerd om rekening te houden met eventuele archeologische resten in en onder dit pakket. Bij de sloop en de nieuwbouw zal waarschijnlijk tot in de oude woongronden worden gegraven. Zodoende zullen in het kader van de ontwikkeling enkele proefsleuven worden gegraven. Op basis daarvan kan worden bepaald of daadwerkelijk archeologische resten aanwezig zijn, en wat daarvan de waarde is.

Deze nadere beschouwing in de vorm van het proefsleuvenonderzoek<sup>9</sup> is beschreven in een programma van eisen welke is goedgekeurd door de regioarcheoloog en zal plaatsvinden nadat de bestaande woningen zijn gesloopt.

#### **Conclusie**

Met inachtneming van het voorgaande vormt het aspect archeologisch geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig project.

### **4.10 Cultuurhistorie**

#### **Algemeen**

Op grond van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij ruimtelijke ontwikkelingen.

#### **Toetsing**

De toelichting van het geldende bestemmingsplan 'Kom Bommel' laat zien dat er geen waardevolle structuren, geen waardevolle bebouwing of monumenten zich in het besluitgebied bevinden. Daarnaast blijven de ruimtelijke en functionele structuren gehandhaafd. Er is immers sprake van een sloop-/nieuwbouwpoging, waarbij de nieuwbouw de bestaande bouwmassa grotendeels volgt.

#### **Conclusie**

Het aspect 'cultuurhistorie' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig project.

### **4.11 Verkeer en parkeren**

#### **Algemeen**

Bij de ontwikkeling en uitbreiding van functies moet rekening gehouden worden met de parkeer- en verkeersdruk.

#### **Toetsing**

##### *Verkeer*

Het voorgenomen project betreft de sloop van 18 sociale huurwoningen, waarvoor 26 sociale huurwoningen in de plaats worden gebouwd. Dat betekent een netto toevoeging van acht sociale huurwoningen. De verkeersgeneratie als gevolg van de ontwikkelingen wordt bepaald op basis van de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'. Om de verkeersgeneratie te bepalen dient in eerste instantie de mate van

---

<sup>9</sup> Bureau voor Archeologie (2022). Programma van Eisen. 2021040901, 16 november 2022.

stedelijkheid bepaald te worden. Op basis van de Nota Parkeernormen van gemeente Lingewaard is de kern Bemmel aan te merken als een ‘weinig stedelijk’ gebied en ‘rest bebouwde kom’. In onderstaande tabel is de verkeersgeneratie weergegeven, hieruit blijkt dat worst-case genomen de verkeersgeneratie ten behoeve van het project 109,2 tot 126 verkeersbewegingen per etmaal bedraagt. Voor het geheel is de norm voor ‘Huur, huis, sociale huur’ toegepast.

#### *Huidige situatie*

Type	Aantal	kencijfer		per	Verkeersgeneratie (per etmaal)	
		min	max		min	max
Huur, huis, sociale huur	18	5,2	6,0	woning	93,6	108

#### *Toekomstige situatie*

Type	Aantal	kencijfer		per	Verkeersgeneratie (per etmaal)	
		min	max		min	max
Huur, huis, sociale huur	26	5,2	6,0	woning	135,2	156,0

Uit de bovenstaande tabellen blijkt dat er per saldo maximaal 48 verkeersbewegingen extra worden veroorzaakt door toedoen van onderhavige ontwikkeling. Dit extra verkeer kan worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld ter plaatse.

#### *Parkeren*

De gemeente Lingewaard heeft specifiek parkeerbeleid in de vorm van de Nota parkeernormen, zoals vastgesteld op 14 mei 2020. Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling is de parkeerbehoefte en -invulling op beide planlocaties beschreven in de parkeeronderbouwing<sup>10</sup>.

#### Conclusies plangebied Gerard Rijssenbeekstraat

De parkeeropgave voor het plangebied Gerard Rijssenbeekstraat bedraagt 11 parkeerplaatsen. De parkeerbehoefte wordt ingevuld door:

- a. Aanleg nieuwe parkeerplaatsen (3 parkeerplaatsen);
- b. Parkeerplaatsen op locaties van voormalige inritten (2 parkeerplaatsen);
- c. Restcapaciteit benutten (6 parkeerplaatsen).

Op grond van bovenstaande wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling in het plangebied Gerard Rijssenbeekstraat voorziet in voldoende parkeerplaatsen. Er is daarom geen reden om te veronderstellen dat door de ontwikkeling parkeerknelpunten zullen ontstaan.

#### Conclusie plangebied Klappenburgstraat/Meidoornstraat

De parkeeropgave voor het plangebied Gerard Rijssenbeekstraat bedraagt 6 parkeerplaatsen. De parkeerbehoefte wordt ingevuld door:

- a. Parkeerplaatsen op locaties van voormalige inritten (2 parkeerplaatsen);
- b. Restcapaciteit benutten (4 parkeerplaatsen).

Op grond van bovenstaande wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling in het plangebied Klappenburgstraat/Meidoornstraat voorziet in voldoende parkeerplaatsen. Er is

<sup>10</sup> Stiphout Verkeers Advies. Parkeeronderbouwing sloop/nieuwbouw Klappenburg Bemmel. 8 april 2023, Eindversie v4.

daarom geen reden om te veronderstellen dat door de ontwikkeling parkeerhelpunten zullen ontstaan.

#### **Conclusie**

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig project.

### **4.12 Niet gesprongen explosieven**

#### **Algemeen**

Op vele locaties in Nederland bevinden zich nog conventionele explosieven (CE's) uit de Tweede Wereldoorlog in de ondergrond, zoals niet ontplofte vliegtuigbommen (blindgangers, granaten, mijnen en (handwapen)munitie). Ook het grondgebied van de gemeente Lingewaard heeft in de Tweede Wereldoorlog onder vuur gelegen. Bij eventuele grondwerkzaamheden en nieuwe ontwikkelingen is het zodoende van belang om aandacht te besteden aan dit punt.

#### **Toetsing**

Gelet op de huidige structuren binnen het besluitgebied wordt een onderzoek naar niet gesprongen explosieven niet noodzakelijk geacht. De beoogde woningbouw wordt immers op nagenoeg dezelfde positie teruggebouwd, waarmee redelijkerwijs kan worden gesteld dat de grond is geroerd. Wel wordt aangeraden door het bevoegd gezag om een projectinstructie uit te laten voeren zodra de werkzaamheden beginnen.

#### **Conclusie**

Met inachtneming van het voorgaande vormt het aspect niet gesprongen explosieven geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig project.

### **4.13 Kabels en leidingen**

Er zijn binnen de locatie geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die mogelijk een beperking kunnen vormen bij de herontwikkeling van de locatie. Uiteraard is een melding bij het Kabels en Leidingen Informatie Centrum (een zogenaamde KLIC-melding) noodzakelijk in geval van bodemingrepen. Het aspect kabels en leidingen vormt zodoende geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig project.

## 5 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

### 5.1 Economische uitvoerbaarheid

Op basis van artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van een ruimtelijke procedure onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het project. De ontwikkelingen die concreet mogelijk worden gemaakt door project moeten (economisch) uitvoerbaar zijn, omdat er anders sprake is van een oneigenlijke bestemming.

Het voorliggende project wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De gemeente en de initiatiefnemer hebben een anterieure overeenkomst gesloten waarin de rechten en plichten van zowel de ontwikkelaar als de gemeente zijn aangegeven, alsmede de definitieve regeling van kostenverhaal. Met deze overeenkomst is het project verzekerd van kostendekking, het opstellen van een exploitatieplan is daarom overeenkomstig artikel 6.12, lid 2 onder a. van de Wet ruimtelijke ordening niet nodig. Gesteld kan worden dat er geen verplichting is om tegelijkertijd met de ruimtelijke procedure een exploitatieplan op te stellen.

De economische uitvoerbaarheid van deze ruimtelijke onderbouwning is hiermee aangetoond.

### 5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### 5.2.1 Overleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voert het college van burgemeester en wethouders, dat belast is met de voorbereiding van ruimtelijke procedures, overleg met andere bestuursorganen van bijvoorbeeld buurgemeenten, het waterschap en de provincie.

Het overleg tussen de bestuurlijke instanties dient in een redelijke verhouding te staan tot de aard en omvang van het project. Het overleg dient dan ook beperkt te blijven tot die overheidsinstanties waarmee overleg werkelijk noodzakelijk is om te voorkomen dat de taak of verantwoordelijkheid van het andere overheidsorgaan ontoelaatbaar wordt beperkt, of dat het door dat orgaan te behartigen belang aantoonbaar wordt benadeeld.

In deze paragraaf of in een bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwning zullen de resultaten van het overleg worden samengevat en van een antwoord worden voorzien.

#### *Participatie*

In de afgelopen jaren zijn qua participatie verschillende stappen genomen. In 2017 werd gestart met een gezamenlijke rondgang door de wijk, gevolgd door een inloopmarkt, waarbij bewoners hun mening konden geven over de woning en de buurt. Verderop is een tweede inloopmarkt georganiseerd om alle bevindingen te presenteren. Verderop in 2018 is een workshop georganiseerd, waarbij samen met bewoners is gewerkt aan toekomstscenario's voor de woningen (sloop/nieuwbouw of renovatie).

Bewoners konden tekenen hoe de gewenste gerenoveerde woning eruitzag en hoe voor hun een nieuwbouwwoning eruit zag. Ook is in 2018 in overleg met de Bewonerscommissie en leden van de werkgroep het sociaal plan voor de Klappenburg tot stand gekomen en formeel goedgekeurd.

In overleg met de bewonerscommissie is vervolgens besloten om een peiling onder bewoners te organiseren. Deze peiling heeft duidelijk gemaakt waar de meerderheid van de bewoners voorstander is. Aan de hand van de uitslag van de peiling en andere wegingsfactoren, zoals de financiële haalbaarheid en duurzaamheidseisen, zijn vervolgens voorkeursscenario's bepaald.

Voor zowel de sloop-nieuwbouw (huidige project) en de renovatie (ander project), zijn in samenwerking met de bewonerscommissie brochures opgesteld per plangebied, waarin naast het ontwerp ook het complete Sociaal Plan Klappenburg is opgenomen. Deze brochures zijn gebruikt voor het houden van een stemming onder de bewoners.

Het draagvlak voor de plannen onder onze huurders is zeer groot. Uiteindelijk heeft in mei 2020 een percentage van ruim 86% ingestemd met de plannen.

### **5.2.2 Zienswijzen**

De ruimtelijke onderbouwing zal voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage liggen. Een ieder kan in deze periode zienswijzen indienen. In deze paragraaf of in een bijlage bij deze onderbouwing zullen de binnengekomen zienswijzen worden samengevat en van een antwoord worden voorzien.